

Antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Urk, herontwikkeling locatie Nieuwe Klif”.

Het ontwerpbestemmingsplan “Urk, herontwikkeling locatie Nieuwe klif” heeft vanaf 4 september 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend door:

1. de heer S. Koffeman, Rotholm 12, 8321 DK, Urk;
2. de heer J. Hoorn, Rotholm 10, 8321 DK, Urk;
3. G. van Laar, Pyramideweg 20, 8321 CL Urk;
4. H. Bakker, Pyramideweg 22, 8321 CL Urk;
5. W. Post, Rotholm 6, 8321 DK Urk.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn allen tijdig ingebracht en dientengevolge ontvankelijk. De zienswijzen komen voor behandeling in aanmerking.

Zienswijzen

1. S. Koffeman

De heer Koffeman (hierna: indiener) is van mening dat realisering van hetgeen mogelijk is op basis van dit bestemmingsplan zeer nadelig is voor de woonsituatie op het perceel Rotholm 12. Uit het bezonningsonderzoek blijkt, aldus indiener, dat vanwege de hoge bouwlagen achter de woning er niet alleen sprake is van schaduwwerking maar ook de lichtinval in de op dit perceel aanwezige woning zeer nadelig beïnvloed wordt.

Tengevolge hiervan zal, naar de mening van indiener, de woning dermate in waarde verminderen dat indiener bij de verkoop van de woning hiervan veel schade zal ondervinden.

Onze reactie

Uit de ‘Bezonningsstudie Duplex Woningen aan de Nieuwe Klif’ (19 augustus 2015) blijkt voor wat betreft de woning Rotholm 12 het navolgende:

In het voor- en najaar, getoetst op 21 maart en 21 september is er kortstondig een periode van schaduw hinder voor Rotholm 12. In september is er schaduw hinder op de achtergevel van de aanbouw van Rotholm 12. Deze hinder vindt plaats tussen 17 en 19 uur. In maart is hiervan eveneens sprake tussen 17.30 en 18.30 uur. De schaduw op het perceel Rotholm 12 zal worden veroorzaakt door de aanwezigheid van de meest noordoostelijk geprojecteerde woningen.

Wij stellen wij voor om, met het oog op de vermindering van de massaliteit van de naast aan de achtererven van de hiervoor genoemde aan de Rotholm grenzende achtererven te voorkomen, in de regels te bepalen dat de als zodanig aangegeven gevel dient te zijn voorzien van een wolfseind. Naar aanleiding van deze voorgestelde wijzigingen is er d.d. 20 oktober 2015 een nieuw bezonningsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt het navolgende.

Ten opzichte van de eerdere situatie (i.c. ten opzichte van de situatie ten tijde van de thans gesloopte woningen) is er in de zomermaanden (21 juni) sprake van een beperkte extra schaduwwerking voor de woning Nieuwe Klif 29, in het najaar (21 september) voor de percelen Pyramideweg 16, Rotholm 12 en Nieuwe Klif 29 en gedurende de winter (21 december) voor de woningen Pyramideweg 18 t/m 24, Nieuwe Klif 1 en 3 Rotholm 2 t/m 8.

Wij merken hierbij op dat de onderhavige locatie ligt in een stedelijk gebied. Kenmerkend hiervoor is dat bebouwing, waaronder woonbebouwing, geconcentreerd is en vrijwel altijd een zekere mate van schaduw hinder en uitzichtvermindering tot gevolg heeft. Voorwaarde daarbij is dat nieuwe ontwikkelingen vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar dienen te zijn. Wij zijn van mening dat, gezien de zowel gedurende de periodes waarin deze hinder aanwezig is alsook de mate waarin hiervan sprake is, de op basis van dit plan mogelijke realisering, vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Voor zover indiener schade mocht lijden ten gevolge van dit bestemmingsplan dan biedt artikel 6.1 Wro belanghebbenden de mogelijkheid om hiervoor een verzoek om tegemoetkoming in de planschade in te dienen.

Voorstel.

Zienswijze deels gegrond verklaren. De regels i.c. artikel 4 Woongebied aan te vullen door in de bouwregels te bepalen dat de op de verbeelding van de "bijzondere bouwaanduiding - wolfseind" voorziene gevel wordt voorzien van een wolfseind alsmede de verbeelding hierop aan te passen. De zienswijze voor het overige ongegrond verklaren.

2. J. Hoorn

De heer Hoorn (hierna: indiener) wijst op zijn eerder in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan ingediende inspraakreactie met betrekking tot dit plan.

Indiener geeft aan dat in de hierop betrekking hebbende reactienota uitsluitend wordt ingegaan op zijn 4e optie, te weten het veranderen van blok C (meest noordoostelijk gesitueerde bouwvlak waarbinnen duplexwoningen kunnen worden gerealiseerd) naar zgn. nultredenwoningen.

Met betrekking tot de in de reactienota hierop weergegeven reactie merkt indiener op dat hij enigszins begrip heeft voor de hierin genoemde financiële argumenten maar dat dit niet geldt voor de hiervoor aangevoerde stedenbouwkundige gronden.

Indiener geeft aan niet in te zien wat er mis is met de bouw van zgn. nultredenwoningen in plaats van duplexwoningen. Indiener geeft aan dat nultredenwoningen niet één verdieping impliceert met een plat dak. Het kan, aldus indiener, daarbij ook gaan om een woning bestaande uit één woonlaag met daarop een zolder.

Indiener geeft aan dat, ingeval het bestemmingsplan wordt vastgesteld, hij te maken krijgt met een bouwobject van bijna 10 meter hoog, gelegen vlak achter indieners erfgrens. Indiener geeft aan hiermee totaal niet gelukkig te zijn. Indiener stelt voor enige zaken te wijzigen en geeft daarvoor drie opties.

Optie 1:

Blok C geen duplexwoningen, maar wijzigen in nultredenwoningen. De woningen die aldus niet gerealiseerd kunnen worden eventueel op een ander blok plaatsen of aan de andere blokken bouwen.

Optie 2:

Blok C verkleinen met 2 woningen (één duplexgedeelte) met handhaving van een afgeschuind dak veranderen naar nultredenwoningen. Hierdoor schuift blok C met circa 6 meter in westelijke richting (6 meter verder verwijderd van indieners erfgrens). De twee niet te realiseren woningen eventueel toevoegen aan de resterende blokken.

Optie 3:

De beide ten noorden van Nieuwe Klif voor duplexwoningen bedoelde bouwvlakken zes meter opschuiven, met handhaving van een afgeschuind dak.

Tenslotte merkt indiener op dat hij zowel B&W alsook Patrimonium heeft uitgenodigd om bij hem thuis vanuit de woonkamer de situatie in ogenschouw te nemen. Hiervan hebben noch B&W noch Patrimonium gebruik gemaakt.

Indiener nodigt bij dezen de raad uit om de situatie bij hem thuis te schouwen.

Onze reactie

Anders dan indiener stelt is in onze reactie naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie, zij het niet per specifieke optie, ingegaan op de ruimtelijke en financiële motieven voor de opzet van de thans voorliggende stedenbouwkundige opzet zoals die ten grondslag ligt aan het voorliggend plan.

Uitgangspunt hierbij is, dat het hier een binnenstedelijke situatie betreft, waarbij sprake is van vervanging van bestaande woonbebouwing door nieuwe modern geoutilleerde woningen in de vorm van duplexwoningen (levensloopbestendige onder- en bovenwoningen) en grondgebonden woningen (geschikt voor ouderen, tevens levensloopbestendig).

Uit een oogpunt van de financiële uitvoerbaarheid van het plan/ exploitatie van dit complex dienen er minimaal 37 woningen gerealiseerd te worden. Op basis van de beschikbare hoeveelheid (bouw)grond, in samenhang met de benodigde infrastructuur waaronder parkeervoorzieningen, is het niet mogelijk hierbinnen 37 grondgebonden woningen te realiseren. Dit houdt in dat een deel van de woningen gelaagd (i.c. in de vorm van duplexwoningen) uitgevoerd moet worden.

Voor wat betreft de duplexwoningen geldt dat, vanwege de gestapelde bouw en de daaraan inherente grotere maatvoering, met name voor zover dit betreft de nokhoogte i.c. 10 meter, deze per gebouw meer bijbehorend terrein behoeven dan grondgebonden woningen. Deze grotere terreinoppervlakte is enerzijds nodig voor de plaatsing van bijbehorende gebouwen (i.c. bijgebouwen), de realisatie van de benodigde extra parkeervoorzieningen maar ook met het oog op het in acht nemen van een grotere afstand ten opzichte van aangrenzende bebouwing i.c. woningen vanwege van de aan de hogere bebouwing inherente schaduwwerking en inbreuk op de privacy (inkijk). De noordelijk van de Nieuwe Klif gesitueerde gronden zijn ruimer dan die ten zuiden van deze weg liggen. Bovendien is het in die situatie mogelijk een grotere afstand ten opzichte van de naastgrenzende percelen in acht te nemen dan bij de ten zuiden van de Nieuwe Klif gelegen gronden. Om voornoemde reden is er om stedenbouwkundige reden gekozen voor de mogelijkheid tot plaatsing van de duplexwoningen aan de noordzijde van voornoemde weg en binnen de overige gronden voor grondgebonden woningen.

Met de initiatiefnemer (Christelijke Woonstichting Patrimonium: hierna Patrimonium) zijn, met het oog op een zo goed mogelijke waarborging van de privacy, hierover in het voorafgaande traject expliciet afspraken gemaakt. Daartoe is afgesproken de balkons te realiseren aan de zijde van de Nieuwe Klif (i.c. voorzijde van de duplexwoningen).

Daarnaast is rekening gehouden met de positionering van de gestapelde wooneenheden ten opzichte van de nieuw te realiseren parkeervoorzieningen. Hiermee wordt getracht om intensivering en overlast genererend parkeergebruik in de Rotholm te voorkomen (vanwege de afstand tot de nieuw te realiseren parkeervoorzieningen).

Voor wat betreft de door indiener voorgestelde optie 3 (opschuiven 'duplex' bouwvlakken in westelijke richting) geldt dat dit, uitgaande van de aanwezige wegenstructuur, niet mogelijk is, aangezien het meest westelijke bouwvlak in die situatie deels gesitueerd wordt in de ter plaatse aanwezige en te handhaven weg.

Om niettemin deels aan de zienswijze betreffende de afstand van het meest oostelijke bouwvlak ten opzichte van de aangrenzende achtererven van de aan de Rotholm gelegen woningen tegemoet te komen, stellen wij, zoals hiervoor onder 1 reeds aangegeven, met het oog op de vermindering van de massaliteit van de naast aan de achtererven van de hiervoor genoemde achtererven grenzende bebouwing te voorkomen, in de regels te bepalen dat de als zodanig aangegeven gevel in het meest oostelijk gelegen bouwvlak dient te zijn voorzien van een wolfseind .

Voorstel.

Zienswijze deels gegrond verklaren. Het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de regels i.c. artikel 4 Woongebied aan te vullen door in de bouwregels te bepalen dat de op de verbeelding van de “bijzondere bouwaanduiding - wolfseind” voorziene gevel, wordt voorzien van een wolfseind alsmede de verbeelding hierop dienovereenkomstig aan te passen. De zienswijze voor het overige ongegegrond verklaren.

3. G. van Laar 4. H. Bakker en 5. W. Post (gelijkluidende zienswijzen)

Stedenbouwkundig onverantwoorde ingreep

De heren Van Laar, Bakker en Post (hierna: indieners) zijn van mening dat de duplexwoningen (i.c. gestapelde bouw) waarvan de nokhoogte 10 meter mag bedragen, ter vervanging van de huidige laagbouw bejaardenwoningen met een nokhoogte van 6 meter, stedenbouwkundig onverantwoord is. Indieners zijn van mening dat het ontwerp in de huidige omvang te kolossaal is voor de huidige bestaande omgeving.

Indieners motiveren dit met het navolgende:

- a. De hiervoor genoemde maatvoering van de aan de noordkant van de Nieuwe Klif voorziene bebouwing is nadelig voor het woongenot en de privacy van de bestaande bebouwing, met name voor de bewoners van de woningen op de percelen Pyramideweg nrs. 18 t/m 26 en Rotholm 2 t/m 12. Gepleit wordt voor een invulling van deze locatie met laagbouw, i.c. voor een invulling met zgn. nultredenwoningen. Het feit dat de gronden hier ruimer zijn dan de ten zuiden van de Nieuwe Klif gesitueerde woningen impliceert nog niet dat er dan maar hoogbouw moet komen.
- b. Indieners geven aan dat de eerder hier aanwezige bejaardenwoningen waren voorzien van een inpandige berging, terwijl in de nieuwe opzet aan de achterzijde van de woningen afzonderlijk geplaatste bergingen worden gerealiseerd. Het blijkt daarbij dat deze afzonderlijke bergingen niet zijn ingetekend in de schets van de nieuwe situatie en deze bergingen te dicht tegen de aangrenzende bebouwing i.c. huidige woningen komen. Dit nu geeft, aldus indieners, nog meer inbreuk op het woongenot voor de bewoners van de hiervoor genoemde woningen aan de Pyramideweg en de Rotholm.
- c. Het geplande te bouwen woonblok in het verlengde van de woningen aan de Rotholm nrs. 2 t/m 12 brengt de huidige woning Nieuwe Klif 29 qua woongenot en privacy in een zeer nadelige positie ten opzichte van de bestaande situering.
- d. Anders dan in de beantwoording van de ingediende inspraakreactie is aangegeven, te weten dat met de Patrimonium expliciet afspraken zijn gemaakt om de privacy van de aangrenzende bewoners te waarborgen, blijkt dit in de praktijk niet zo te zijn, terwijl toch van de kant van de aangrenzende bewoners relevante opmerkingen zijn gemaakt/ adviezen zijn gegeven.

Onze reactie

- a. Maatvoering nadelig voor bewoners van de woningen op de percelen Pyramideweg nrs. 18 t/m 26 en Rotholm 2 t/m 12.

Indieners hebben niet nader gemotiveerd waaruit het nadeel van de hogere bebouwing voor hen bestaat. Het enkele feit dat in een binnenstedelijk gebied (eerder) bestaande bebouwing met een hoogte van 6 meter wordt vervangen door bebouwing met een hoogte van maximaal 10 meter als te kolossaal wordt ervaren en dientengevolge stedenbouwkundig onverantwoord is, wordt door ons niet gedeeld. Dit geldt temeer gezien de afstand van deze bebouwing ten opzichte van de aangrenzende erfgrans die varieert tussen minimaal 10 en maximaal 25 meter. De betreffende woningen zijn geprojecteerd aan de achterzijden van de woningen gelegen aan de Pyramideweg en de Rotholm.

Op een deel van deze achtererven zijn schuren en schuttingen geplaatst en bovendien afgescheiden met beplanting. Hierdoor zal de aanwezigheid van de geplande bebouwing tot een hoogte van 10 meter niet leiden tot een onevenredige uitzichtbelemmering voor de betrokken bewoners van deze woningen.

Voor wat betreft de eventuele aantasting van de privacy geldt dat met het oog hierop een eventueel balkon uitsluitend is toegestaan aan de zuidzijde van de bouwvlakken waarbinnen de gestapelde woningen zijn toegestaan, waardoor eventuele inkijk vanuit de gestapelde woningen op de achtererven van de percelen van de indieners minimaal zal zijn. Hiervoor, onder zienswijze 1, is reeds aangegeven dat met het oog op het minimaliseren van overlast in de zin van eventueel te ervaren massaliteit van de bebouwing en eventuele schaduwwerking, wij voorstellen de gevel in het meest noordoostelijke bouwvlak, dat is voorzien van de bouwaanduiding "gestapeld", te voorzien van een wolfseind. Hiervoor onder 1 is reeds aangegeven dat naar aanleiding van de hiervoor weergegeven voorgestelde wijziging een nieuw bezonningsonderzoek (d.d. 20 oktober 2015) is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat, ten opzichte van de eerdere situatie (i.c. ten opzichte van de situatie ten tijde van de thans gesloopte woningen), er in de zomermaanden (21 juni) sprake is van een beperkte extra schaduwwerking voor de woning Nieuwe Klif 29, in het najaar (21 september) voor de percelen Pyramideweg 16, Rotholm 12 en Nieuwe Klif 29 en gedurende de winter (21 december) voor de woningen Pyramideweg 18 t/m 24, Nieuwe Klif 1 en 3 Rotholm 2 t/m 8. Hieruit valt te concluderen dat de nieuwe ontwikkeling op basis van het voorliggend (te wijzigen) bestemmingsplan weliswaar meer schaduwhinder veroorzaakt dan in de situatie ten tijde van de aanwezigheid van de thans geamoveerde woningen, doch hierbij niet sprake is van aanmerkelijke verschillen.

b. Situering bergingen

In het kader van het voorliggend bestemmingsplan is de plaats van bergingen niet nader vastgelegd op de verbeelding. In artikel 4.2.2. van de bouwregels is bepaald dat vrijstaande bouwwerken buiten het bouwvlak, uitsluitend achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen worden gebouwd. Door middel van nadere eisen (artikel 4, lid 4.3) kunnen, o.a. met het oog op de woonsituatie, eisen worden gesteld aan de plaatsing van de bebouwing waaronder de vrijstaande bouwwerken, waaronder bergingen zijn begrepen.

Het voorgaande laat evenwel onverlet dat, op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bijlage II ex artikel 2, op een (bij een voor een woonfunctie bestemd) achtererf onder nadere voorwaarden bijgebouwen tot een maximum van 150 m² met een maximale hoogte van 5 meter, vergunningsvrij kunnen worden gebouwd. Deze regeling prevaleert ten opzichte van het vastleggen van een gebied waarbinnen bijgebouwen gebouwd mogen worden. Het als zodanig aangeven van een gebied op het achtererf waarbinnen bijgebouwen mogen worden gebouwd bij een woning, kan dit niet voorkomen. Uitsluitend de eigenaar van de gronden i.c. Patrimonium, kan door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst beletten dat van deze publiekrechtelijke bevoegdheid gebruik wordt gemaakt. Het is om die reden dat de eigenaar/ verhuurder op de achterterreinen ruimte heeft gereserveerd voor de bouw van bergingen.

c. Woning Nieuwe Klif 29

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de eigena(ar)en/ bewoner(s) van dit perceel zelf blijkbaar geen bezwaar heeft/ hebben tegen de voorgestane planologische invulling, althans is door of namens deze(n) geen zienswijze tegen voorliggend plan ingediend.

Door indieners is niet nader onderbouwd waardoor en in welke mate de betrokkene(n) op voornoemd perceel tengevolge van dit plan, qua woongenot en privacy in een zeer nadelige positie ten opzichte van de bestaande situering komen te verkeren. Een deel van de inmiddels gesloopte woningen was op kortere afstand van dit perceel gesitueerd dan op basis van het voorliggend plan mogelijk is. Zoals hiervoor onder 3 sub a is aangegeven geldt dat er voor de woning op het perceel Nieuwe Klif 29 sprake is van enige extra schaduwwerking gedurende een deel van de zomermaanden.

Wel zijn wij van mening dat, door de voorgestelde bouw mogelijkheden binnen het bouwvlak welk is gesitueerd aan de Rotholm, het zicht vanaf het perceel Nieuwe Klif 29 wordt verminderd. Om voornoemde reden stellen wij voor het bouwvlak gelegen aan de Rotholm aan de zuidzijde te verkleinen.

d. Afspraken privacy

In de Reactienota inspraak is voor wat betreft het maken van afspraken met Patrimonium aangegeven dat: "met de initiatiefnemer (Patrimonium) in het voorafgaande traject expliciet afspraken zijn gemaakt om de privacy van aangrenzende bewoners te waarborgen. Daartoe is afgesproken de balkons te realiseren aan de zijde van de Nieuwe Klif (i.c. voorzijde van de duplexwoningen)". Deze afspraak is vertaald in het bestemmingsplan door op de verbeelding vast te leggen waar balkons zijn toegestaan. De gemeente draagt geen kennis van eventuele afspraken die er zijn gemaakt tussen bewoners en Patrimonium en kan respectievelijk heeft diens gevolge in het bestemmingsplan hieraan ook geen uitvoering gegeven.

Op basis van onze reacties hiervoor onder a t/ m d zijn wij, anders dan indieners, dan ook van mening dat het voorliggend bestemmingsplan niet leidt tot een te kolossale omvang in relatie tot de huidige bestaande omgeving en evenmin leidt tot een onevenredige verslechtering van de woonkwaliteit van het aan het plangebied grenzende gebied. Het plan is diens gevolge dan ook niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel

Zienswijze deels gegrond verklaren. Het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat op de verbeelding het bouwvlak gelegen aan de Rotholm aan de zuidzijde wordt verkleind.

De regels i.c. artikel 4 Woongebied aan te vullen door in de bouwregels te bepalen dat de op de verbeelding van de "bijzondere bouwaanduiding - wolfseind" voorziene gevel wordt voorzien van een wolfseind en de verbeelding dienovereenkomstig aan te passen. De zienswijze voor het overige ongegrond verklaren.

Financiële uitvoerbaarheid

Indieners geven aan dat het in de antwoordnota gestelde, te weten dat het plan in dat geval (lees: bij een geringer aantal woningen dan 37) financieel niet uitvoerbaar is, voor hen niet controleerbaar is aan de hand van een investeringsoverzicht met een bijbehorende exploitatieopzet. Indieners zijn van mening dat het stedenbouwkundig niet verantwoord is om in dit te herontwikkelen gebied gestapelde bouw toe te staan, aangezien dit niet past op deze locatie.

Onze reactie

Vooropgesteld zij dat wij, anders dan indieners, van mening zijn dat de op basis van dit bestemmingsplan mogelijke stedenbouwkundige invulling vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, aanvaardbaar is. Het voorgaande impliceert dat een wijziging van wat het bestemmingsplan planologisch mogelijk maakt om die reden geen aanpassing behoeft.

Voor wat betreft de financiële uitvoerbaarheid dient onderscheid gemaakt te worden tussen enerzijds het financieel uitvoerbaar kunnen maken van hetgeen het bestemmingsplan planologisch mogelijk maakt en anderzijds het exploitabel maken van het plan door Patrimonium.

Voor wat betreft de financiële uitvoerbaarheid van het plan geldt dat dit door middel van een anterieure overeenkomst met Patrimonium is vast gelegd.

Voor wat betreft het exploitabel maken van het plan geldt dat de Patrimonium dient te voorzien in voldoende sociale huurwoningen. Zoals aangegeven zullen de woningen op basis van dit plan dienen ter vervanging van 37 reeds geamoveerde woningen bestemd voor het sociale huursegment, waardoor het aantal hiervoor bestemde woningen gelijk blijft.

Daarnaast geldt dat, om de woningbouw op deze plek exploitabel te kunnen maken, er sprake dient te zijn van een minimaal aantal woningen. Patrimonium heeft aangegeven dat in het onderhavige een aantal van 37 hiervoor de ondergrens vormt.

Voorstel

Zienswijze ongegrond verklaren.

Bijlage 1 bij antwoordnota zienswijzen:

Bezonningsstudie, 20 oktober 2015

Werk	Herontwikkeling Nieuwe Klif Urk
Opdrachtgever	Patrimonium Urk
Werknummer	1165
Datum	20-10-2015

BEZONNINGSTUDIE

Inhoud:

inleiding.....	03
bezonningsstudie.....	04
conclusie	20

Inleiding.

Algemeen.

Voor de herontwikkeling Nieuwe Klif te Urk is een bezonningsstudie gedaan. De vraagstelling is of er meer schaduw hinder ontstaat door de nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing.

Uitgangspunten.

Voor de bezonningsstudie is uitgegaan van de volgende punten:

- er is gebruik gemaakt van de situatie tekening dd. 12-10-2015;
- er is gebruik gemaakt van de do-tekeningen dd. 12-10-2015;
- in de studie is de huidige/toekomstige beplanting en vegetatie is niet meegenomen.

Voor de bezonningsstudie is uitgegaan van de volgende dagen en tijdstippen:

- 22 December: 09.00, 12.00 en 15.00 uur;
- 21 Maart: 09.00, 12.00, 15.00 en 18.00 uur;
- 21 Juni: 09.00, 12.00, 15.00, 18.00 en 21.00 uur;
- 21 September: 09.00, 12.00, 15.00 en 18.00 uur.

In de bezonningsstudie is rekening gehouden met zomer en wintertijd.



nieuwe situatie.

Bezonningsstudie.

Tijdstip: 22 December 09.00



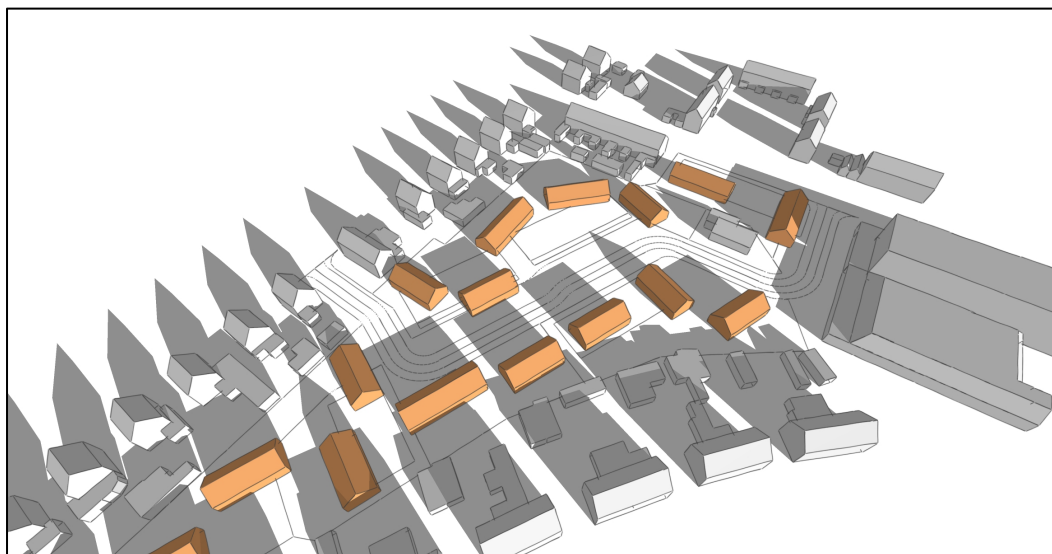
bestaande situatie.



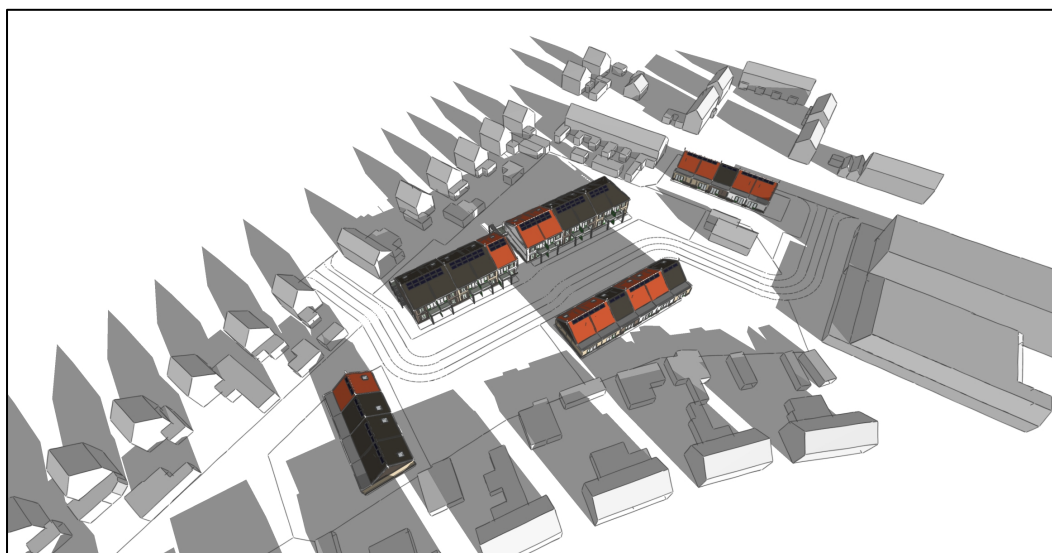
nieuwe situatie.

Conclusie:
Geen schaduwhinder

Tijdstip: 22 December 12.00



bestaande situatie.

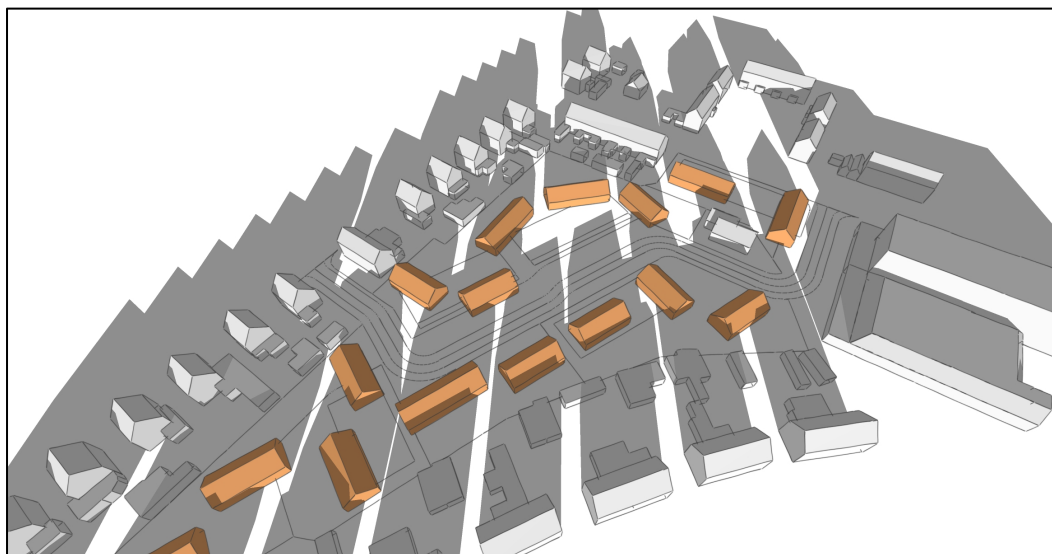


nieuwe situatie:

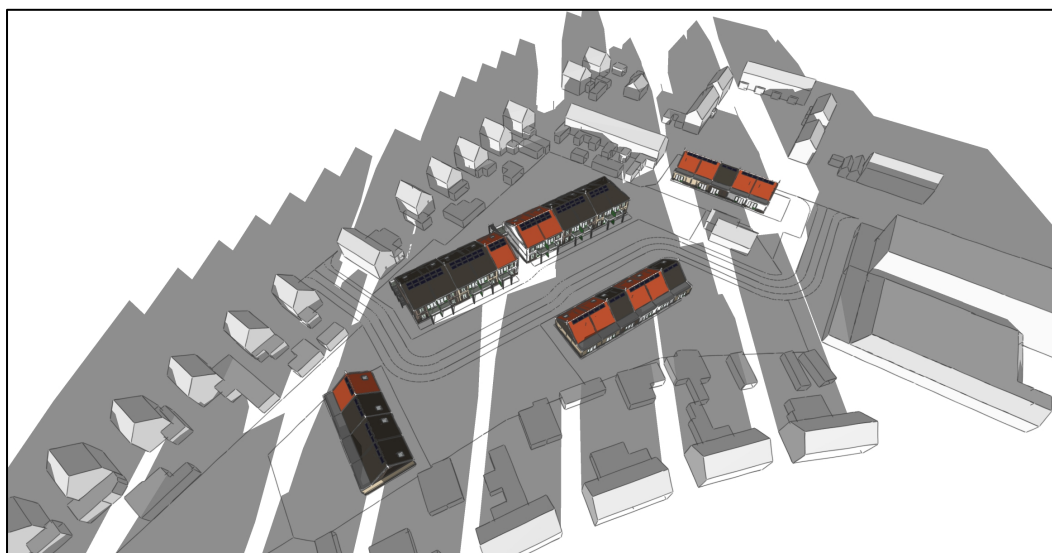
Conclusie:

Blok B en blok C geven schaduw hinder voor de Pyramideweg 18 t/m 24 en Nieuwe Klif 1 en 3. De schaduw hinder vind plaats in het tijdvak van 11.00 tot zons ondergang.

Tijdstip: 22 December 15.00



bestaande situatie.

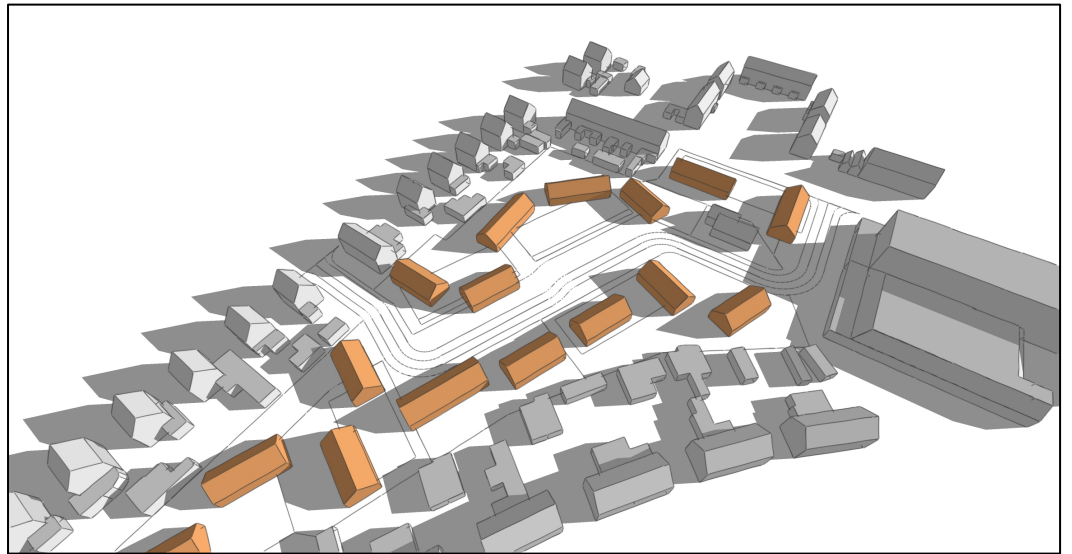


nieuwe situatie.

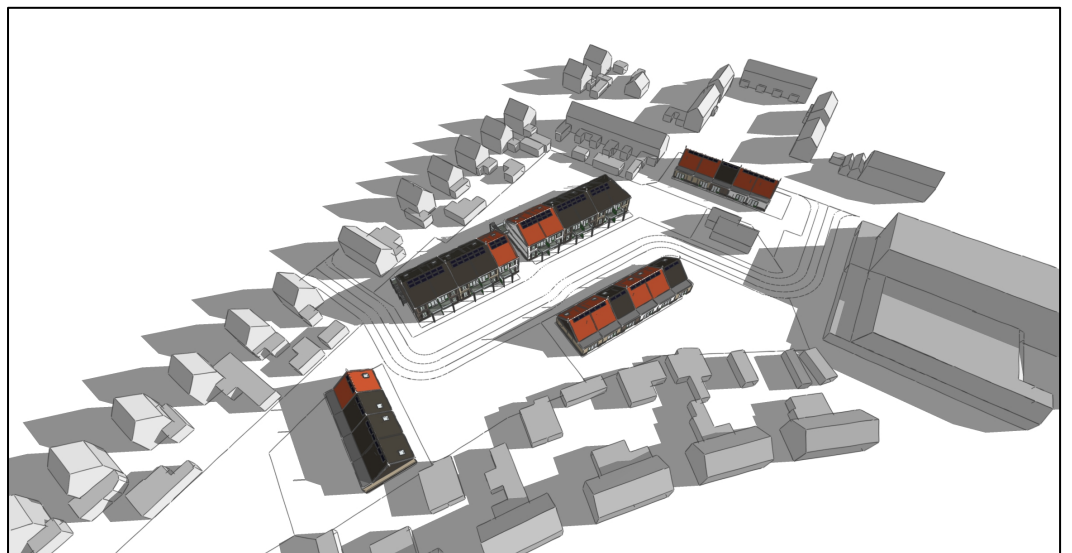
Conclusie:

Blok B en blok C geven schaduwhinder voor de Rotholm 2 t/m 8 en schaduw hinder voor de Pyramideweg 18 t/m 24. De schaduwhinder vind plaats in het tijdvak van 11.00 tot zonsondergang.

Tijdstip: 21 Maart 09.00



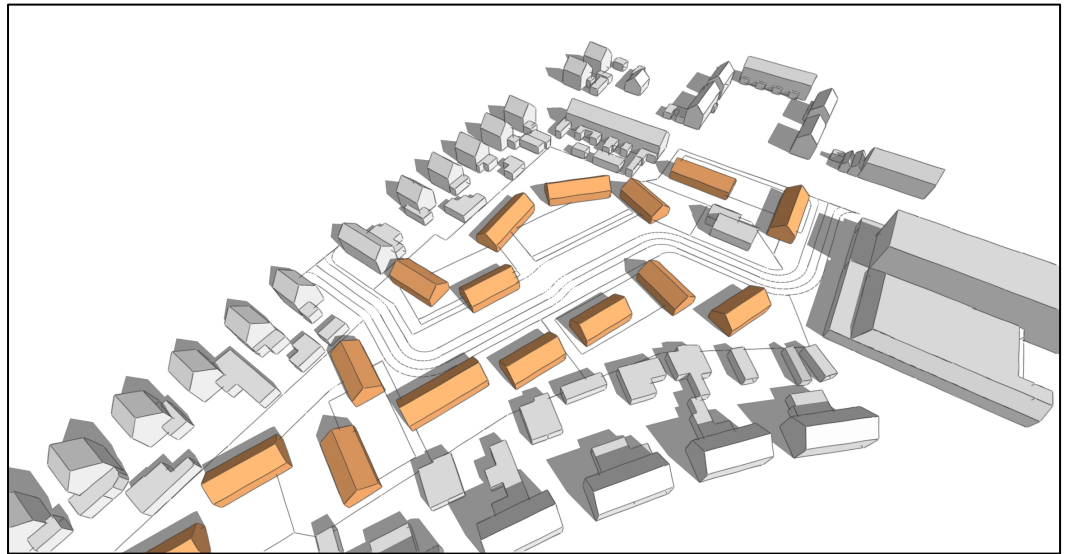
bestaande situatie.



nieuwe situatie.

Conclusie:
Geen schaduwhinder.

Tijdstip: 21 Maart 12.00



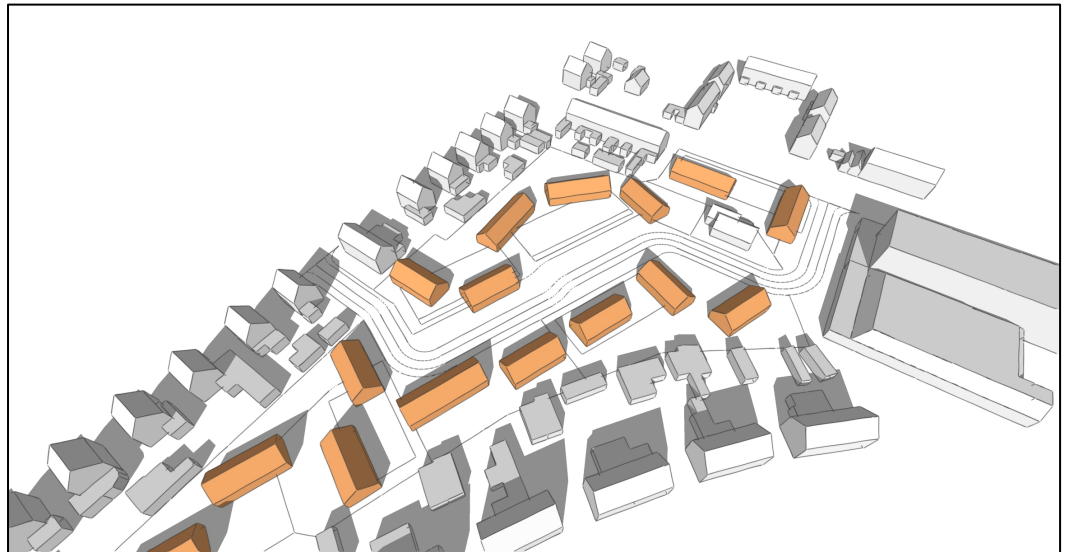
bestaande situatie.



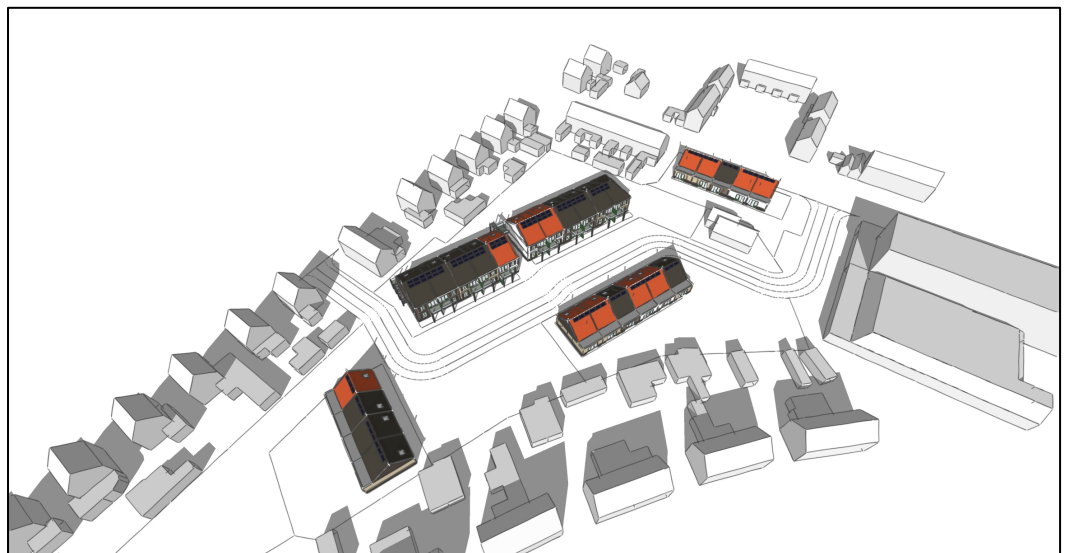
nieuwe situatie.

Conclusie:
Geen schaduw hinder.

Tijdstip: 21 Maart 15.00



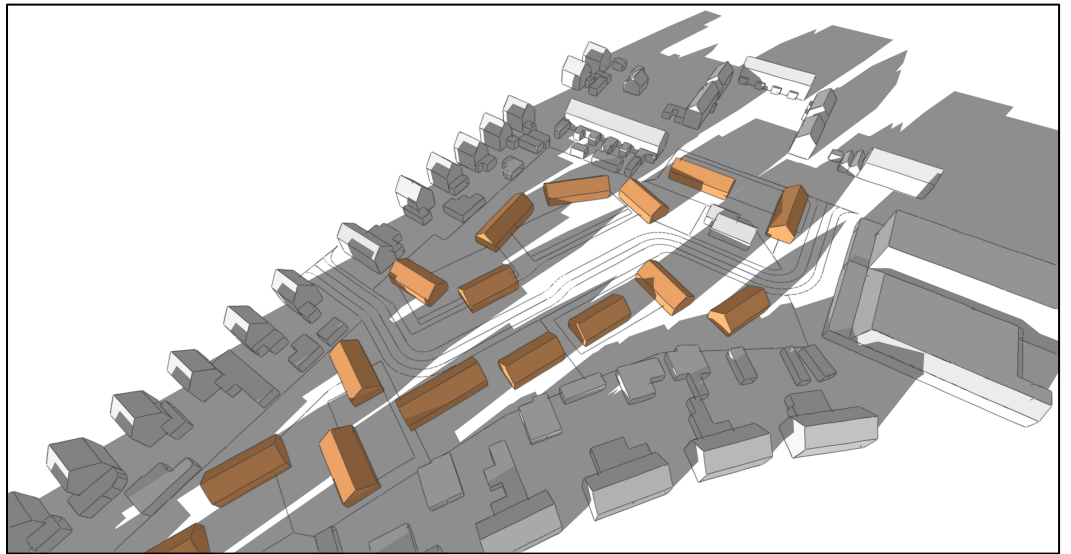
bestaande situatie.



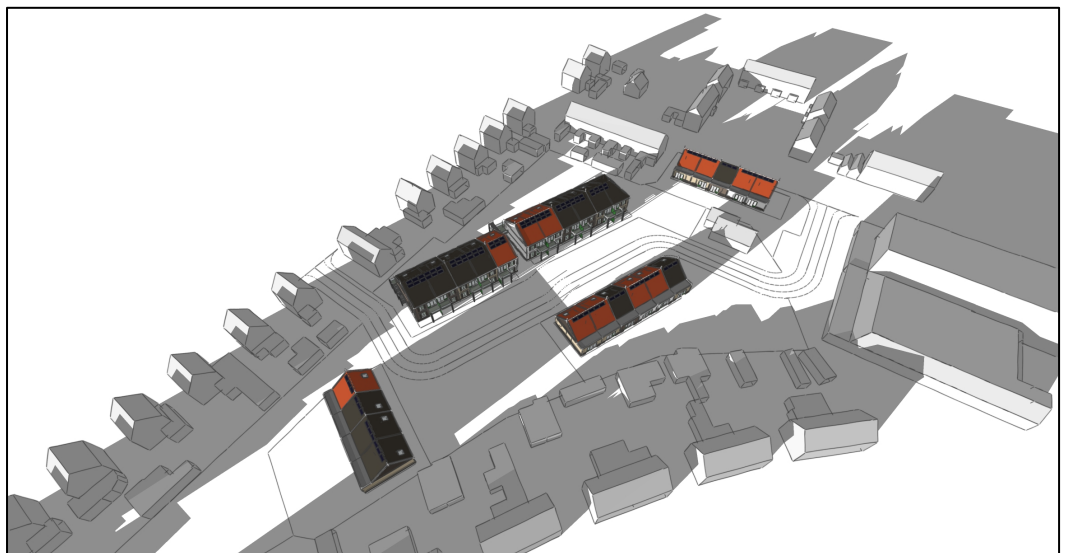
nieuwe situatie.

Conclusie:
Geen schaduwhinder.

Tijdstip: 21 Maart 18.00



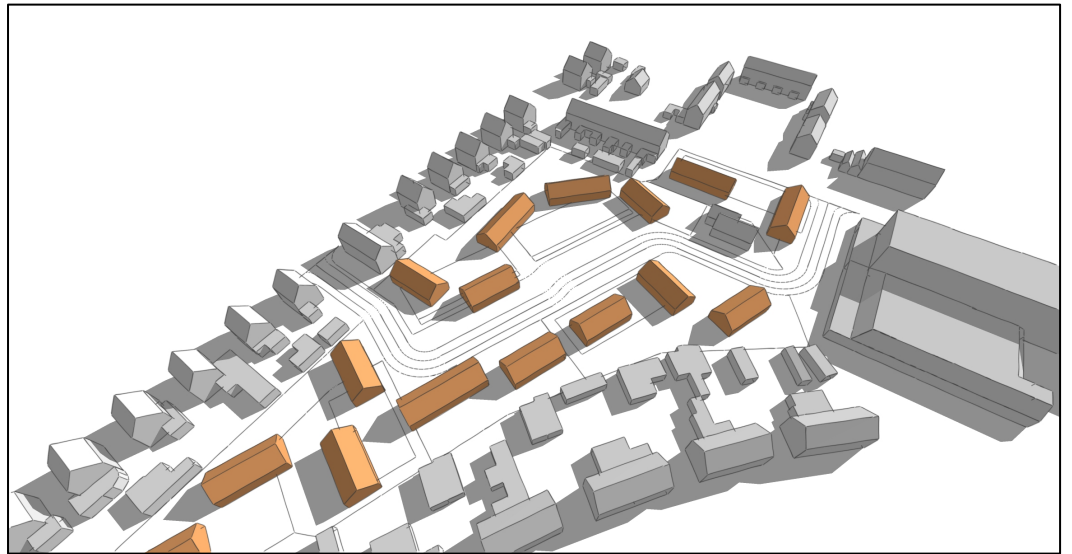
bestaande situatie.



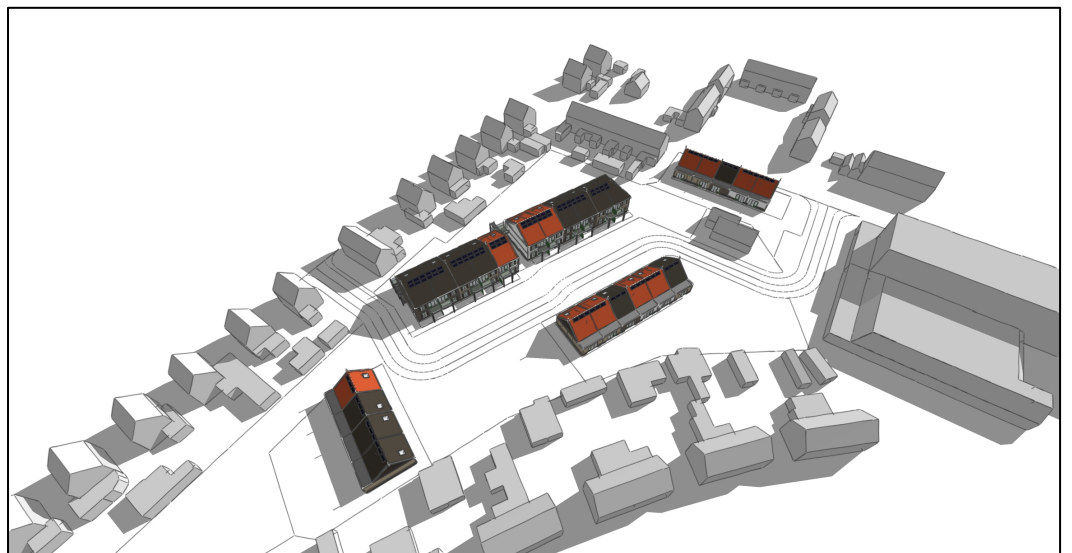
nieuwe situatie.

Conclusie:
Geen schaduwhinder.

Tijdstip: 21 Juni 09.00



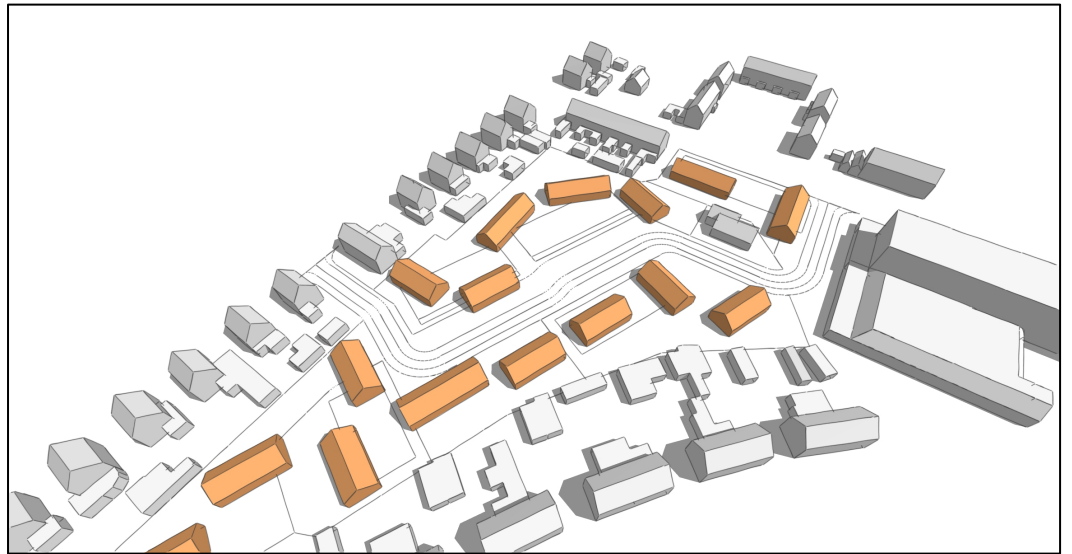
bestaande situatie.



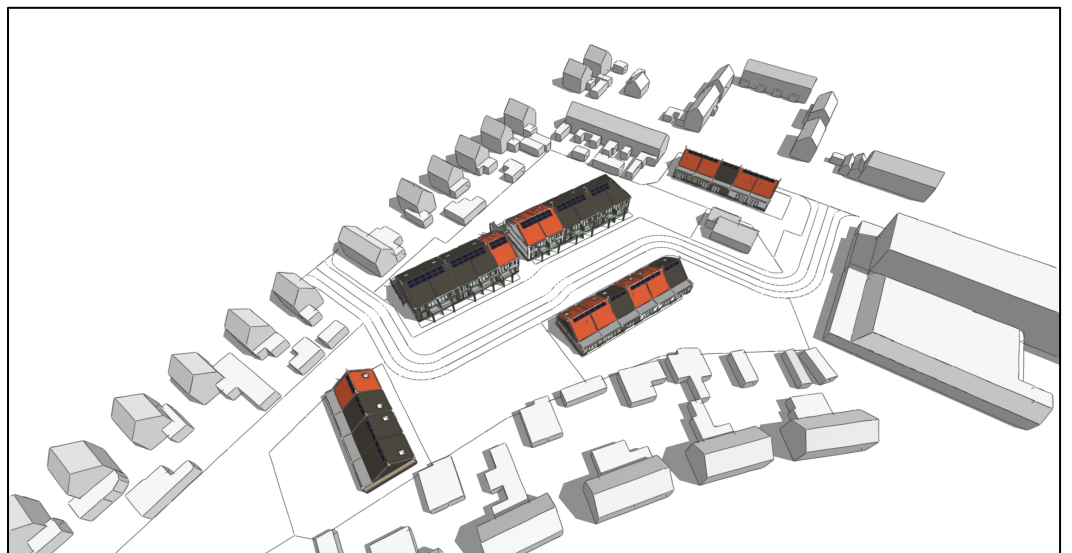
nieuwe situatie.

Conclusie:
Geen schaduwhinder.

Tijdstip: 21 Juni 12.00



bestaande situatie.



nieuwe situatie.

Conclusie:
Geen schaduwhinder.

Tijdstip: 21 Juni 15.00



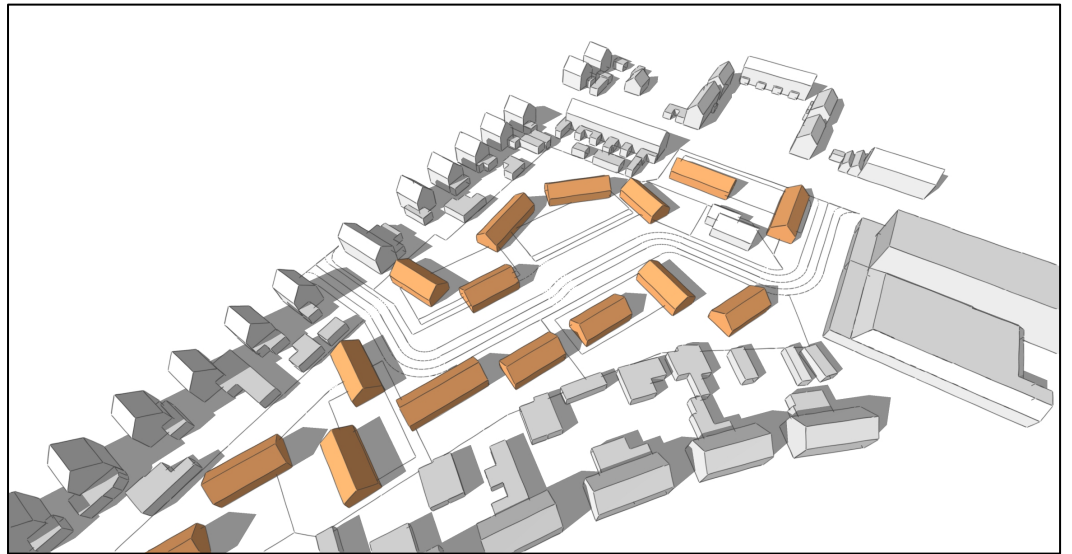
bestaande situatie.



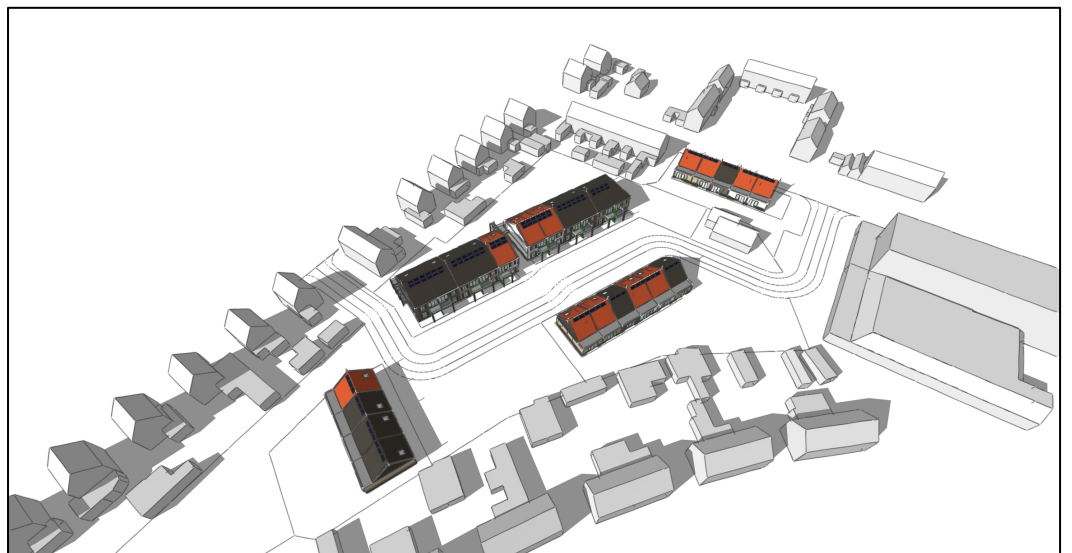
nieuwe situatie.

Conclusie:
Geen schaduwhinder.

Tijdstip: 21 Juni 18.00



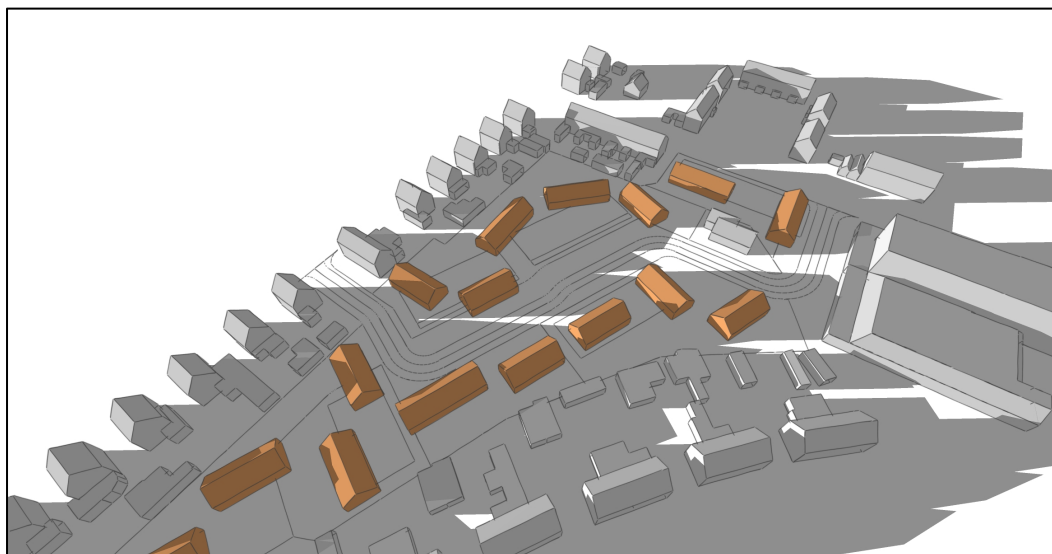
bestaande situatie.



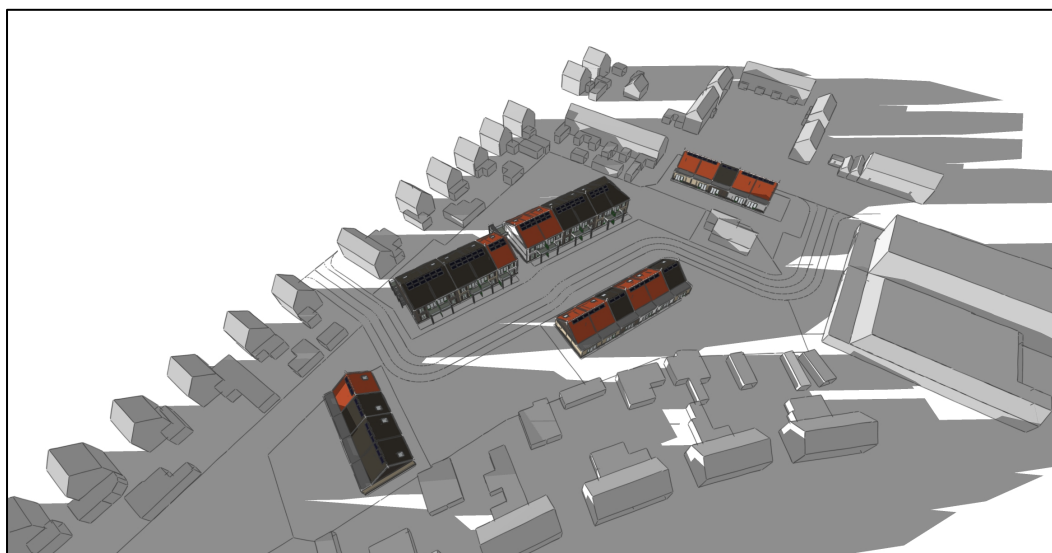
nieuwe situatie.

Conclusie:
Geen schaduwhinder

Tijdstip: 21 Juni 21.00



bestaande situatie.

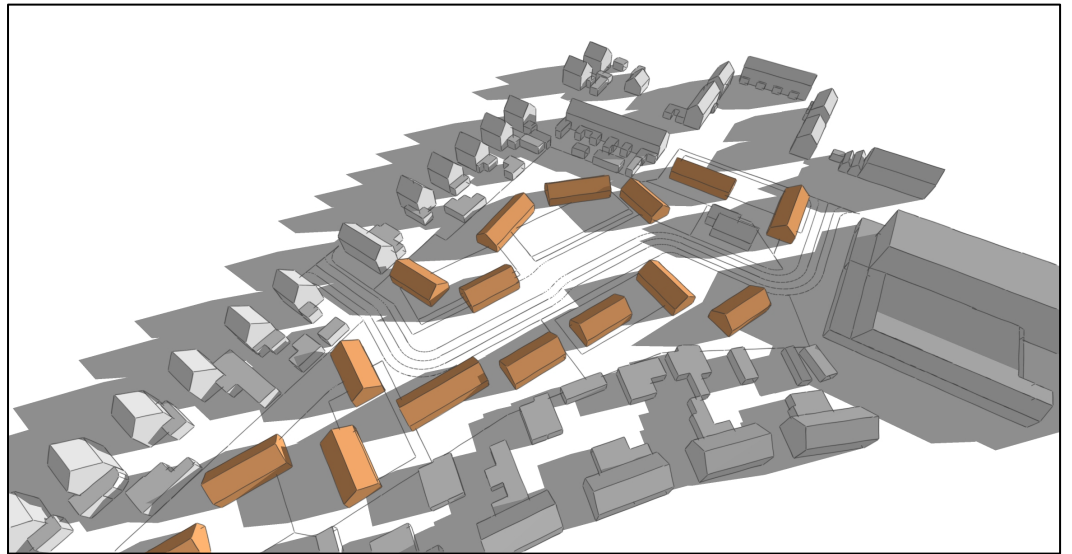


nieuwe situatie.

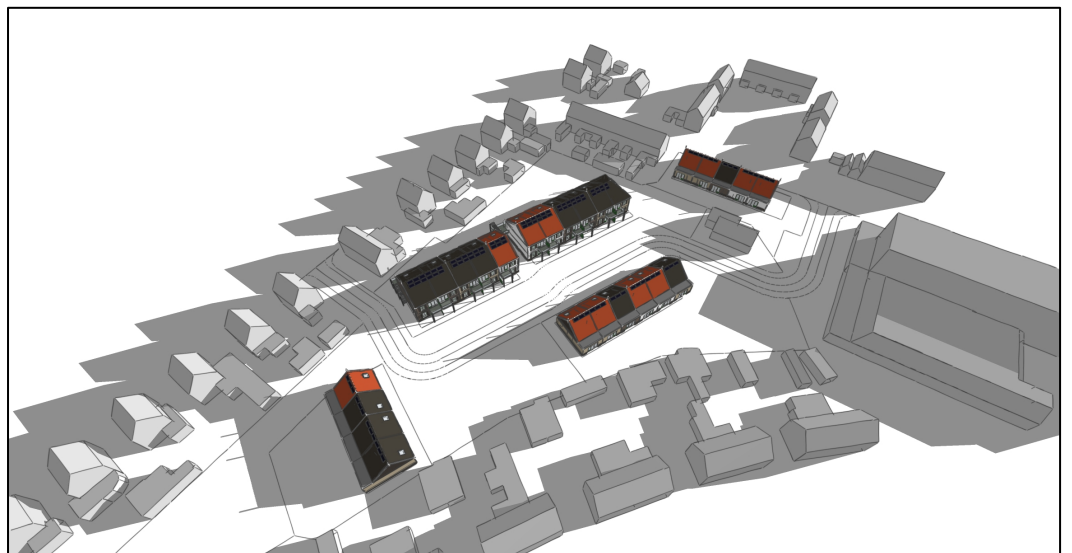
Conclusie:

Blok C geeft schaduwhinder voor Nieuwe Klif 29. De schaduwhinder vind plaats in het tijdvak van 20.00 tot zonsondergang.

Tijdstip: 21 September 09.00



bestaande situatie.

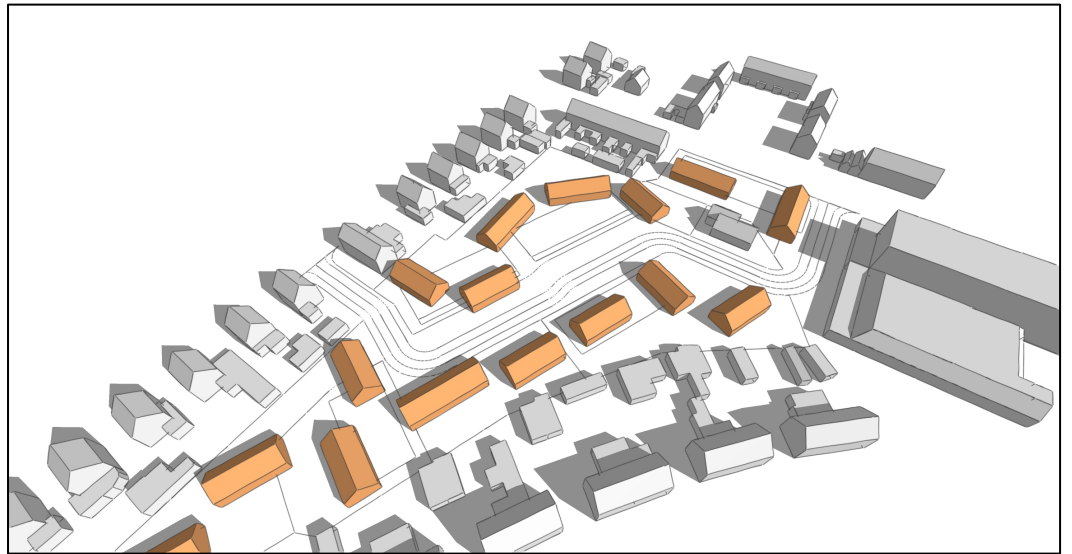


nieuwe situatie.

Conclusie:

Blok B geeft schaduw hinder voor Pyramideweg 16. De schaduw hinder vind plaats in het tijdvak van 09.00 tot 11.00 uur.

Tijdstip: 21 September 12.00



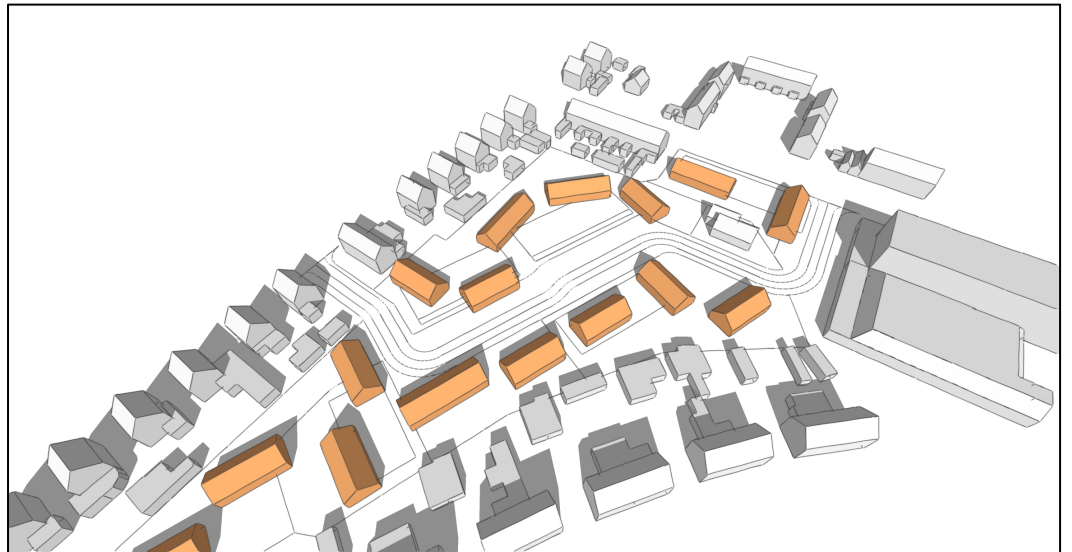
bestaande situatie.



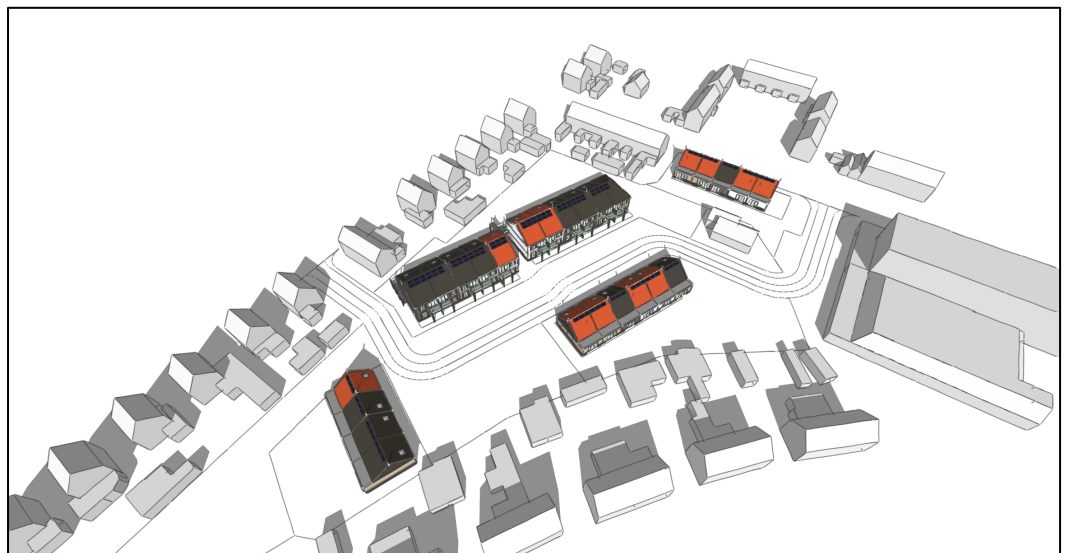
nieuwe situatie.

Conclusie:
Geen schaduwhinder.

Tijdstip: 21 September 15.00



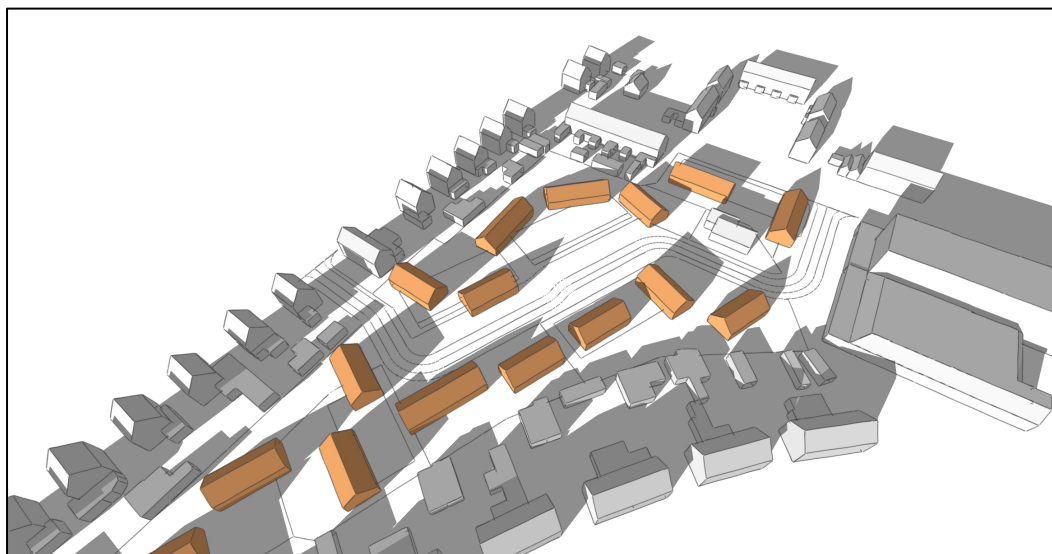
bestaande situatie.



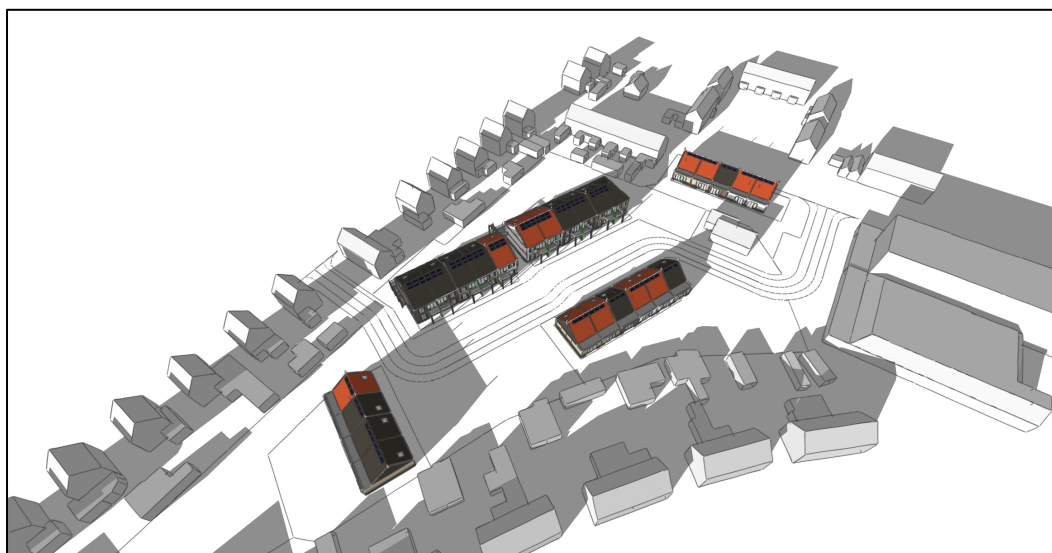
nieuwe situatie.

Conclusie:
Geen schaduwhinder

Tijdstip: 21 September 18.00



bestaande situatie.



nieuwe situatie.

Conclusie:

Blok C geeft schaduwhinder voor Rotholm 12 en Nieuwe Klif 29. De schaduwhinder vind plaats in het tijdvak van 16.00 tot zonsondergang.

Conclusie.

Uit de bezonningsstudie is gebleken dat er op de volgende datums/tijdstippen schaduwhinder is als gevolg van de herontwikkeling:

22 December, 12.00 uur:

blok B en blok C geven schaduw hinder voor de Pyramideweg 18 t/m 24 en Nieuwe Klif 1 en 3. De schaduwhinder vind plaats in het tijdvak van 11.00 tot zonsondergang.

22 December, 15.00 uur:

blok B en blok C geven schaduw hinder voor de Rotholm 2 t/m 8 en schaduw hinder voor de Pyramideweg 18 t/m 24. De schaduwhinder vind plaats in het tijdvak van 11.00 tot zonsondergang.

21 Juni, 21.00 uur:

blok C geeft schaduwhinder voor Nieuwe Klif 29. De schaduwhinder vind plaats in het tijdvak van 20.00 tot zonsondergang.

21 September, 09.00 uur:

blok B geeft schaduwhinder voor Pyramideweg 16. De schaduwhinder vind plaats in het tijdvak van 09.00 tot 11.00 uur.

21 September, 18.00 uur:

blok C geeft schaduwhinder voor Rotholm 12 en Nieuwe Klif 29. De schaduwhinder vind plaats in het tijdvak van 16.00 tot zonsondergang.

De herontwikkeling geeft meer schaduwhinder ten opzichte van de huidige situatie. Dit blijft beperkt waarbij er geen grote verschillen zijn.