

Reactienota zienswijze bestemmingsplan Opperdoes – De Balk 12-16

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan *Opperdoes – De Balk 12-16* heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de *Wet ruimtelijke ordening* met ingang van 14 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig ingediend en is derhalve ontvankelijk.

In deze reactienota is de inhoud van de ingekomen zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. De indiener van de zienswijze zal schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan zal tevens over de zienswijze worden besloten. Aan de raad wordt voorgesteld de zienswijze conform deze reactienota zienswijzen te beantwoorden.

Ingekomen zienswijze

De zienswijze is ingediend door de bewoners van het perceel De Balk 10 te Opperdoes, hierna genoemd 'reclamant'.

Ad 1. Vermindering en wijziging parkeerplaatsen

Reclamant heeft bezwaar tegen het verminderen van het aantal parkeerplaatsen in de wijk en tegen de wijziging van de insteekparkeerplaatsen naar de langsparkeerplaatsen.

Reactie:

Voor het plan Kluiten-Zuid was uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Dit is de norm voor woningen uit het hogere segment in een niet stedelijk schilgebied. Het bestemmingsplan voor de wijk gaat uit van 37 woningen, wat met de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan niet wijzigt. Er moet dus worden voorzien in 74 parkeerplaatsen. Hiervan kunnen 23 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Met de 51 parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt dus nog steeds voorzien in voldoende parkeergelegenheid ($51+23=74$) en aan de parkeernorm die voor het plan Kluiten-Zuid is gehanteerd. Het verdwijnen van vijf parkeerplaatsen zal dan ook naar verwachting niet tot parkeerknelpunten in de wijk leiden.

Ook de voorgestelde langsparkeerplaatsen zullen aan de daarvoor geldende normen en eisen voldoen, waardoor is gewaarborgd dat deze niet moeilijk te gebruiken zijn.

Ad 2. Ondergrondse brandkraan

De ondergrondse brandkraan ligt in een parkeervak. Dit is levensgevaarlijk.

Reactie:

Dit betreft een uitvoeringstechnisch aspect, dat buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt. De zienswijze is op dit punt voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte.

Ad 3. Huidige ongewenste situatie

De stoepen liggen te hoog om aan de stoepzijde uit te stappen en aan de andere zijde ligt veel water bij het uitstappen. Bovendien waren de woningen in de wijk moeilijk bereikbaar door de aanwezigheid van materiaal en materieel van de bouwbedrijven.

Reactie:

Dit betreft een uitvoeringstechnisch aspect, dat buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt. De zienswijze is op dit punt voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte.

Ad 4. Verwijderen gemeenteperkje

Reclamant maakt bezwaar tegen het vervallen van het, in het oorspronkelijke plan opgenomen, gemeenteperkje naast het perceel De Balk 10. Groen in de wijk bevordert het woongenot. Dit laatste wordt verminderd door de wijziging.

Reactie:

Als gevolg van de wijziging zal ter plaatse geen ruimte meer zijn het gemeenteperkje te realiseren. Hierbij is het belang van het gemeenteperkje afgewogen tegen het belang van de wijziging, waarbij is geoordeeld dat het vervallen van het gemeenteperkje geen onevenredig nadelig gevolg is.

In het geldende bestemmingsplan is het bedoelde perkje bestemd voor verkeersdoeleinden. Ook in dat bestemmingsplan zijn dan ook geen waarborgen gegeven voor de feitelijke aanleg van deze groenvoorziening.

De uiteindelijke invulling van groen in de wijk is een uitvoeringszaak. Deze valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Ad 5. Vermindering uitzicht

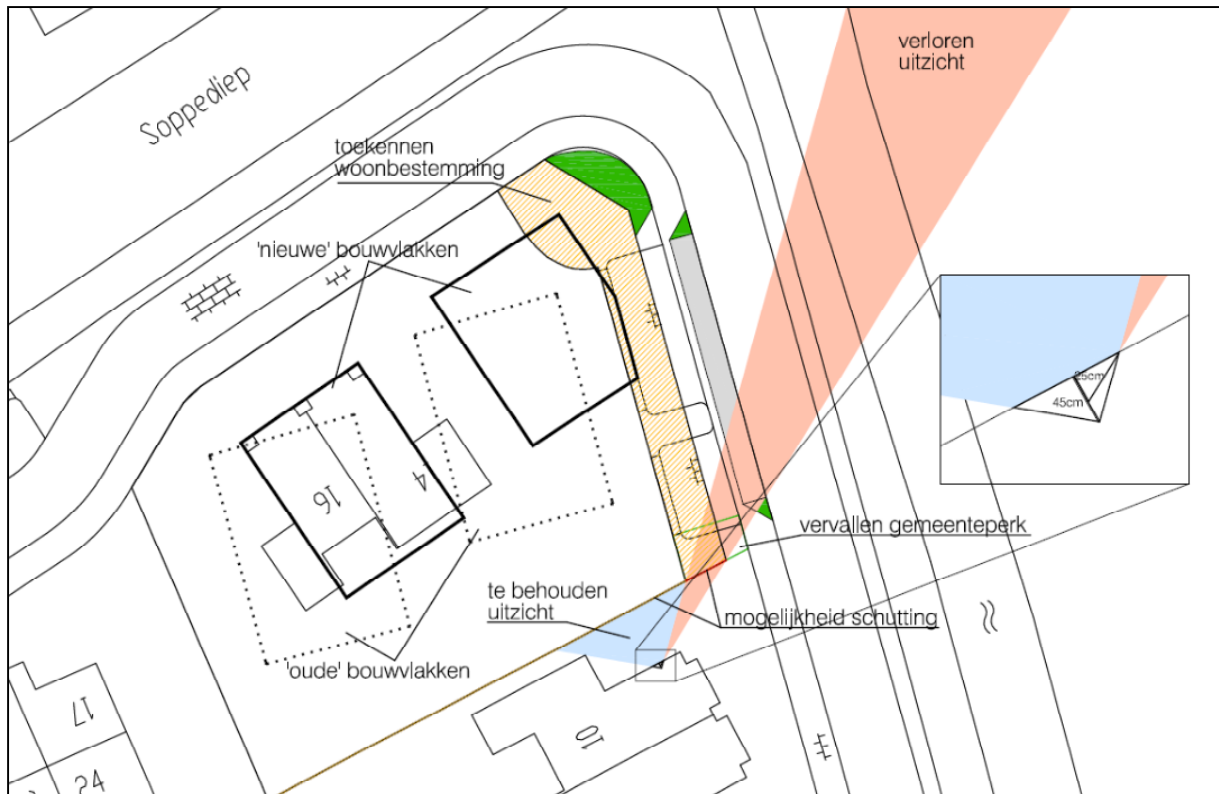
Door de wijzigingen is reclamant verontrust over het uitzicht door het raam in de noordzijde van de woning. In het oorspronkelijk plan was dit gegarandeerd door de ligging van het gemeenteperk, parkeervakken, stoep en weg. Door de wijziging kunnen de bewoners van het nog te bouwen woonhuis, dat eveneens zicht belemmert, een schutting op de erfgrens plaatsen, waardoor het uitzicht verslechtert.

Reactie:

Op grond van het geldende bestemmingsplan geldt dat tot vóór het verlengde van de voorgevel van de woning van reclamant een woonbestemming geldt, waarbinnen de mogelijkheid bestaat voor het bouwen van een schutting tot 2 meter hoogte. Als gevolg van de wijziging wordt deze mogelijkheid circa 3,5 meter doorgetrokken richting de weg. Vanuit het bedoelde raam is het uitzicht (bepaald vanaf 50 cm achter de buitengevel, dus als men direct voor het raam staat) als volledig belemmerd door een mogelijke schutting, zoals dit op basis van het geldende bestemmingsplan kan worden opgericht. Een smalle doorkijk wordt door de wijzigingen belemmerd. Dit is alleen het geval als men op een afstand tussen 50 en 25 cm vanaf de buitenmuur door het raam kijkt. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een onevenredige afbreuk van het uitzicht.

Bovendien wordt de nieuwe woning verder vanaf het woonhuis van reclamant opgericht, vanaf het bedoelde raam op 20 meter, in plaats van 13 meter. Dit is dus een verbetering van het uitzicht over een eventueel aan te leggen schutting.

Een en ander wordt gevisualiseerd in navolgende figuur.



Ad 6. Onderhoud lege kavels

Reclamant heeft bezwaar tegen het wijzigen van het plan, zonder dat er enig onderhoud wordt gepleegd aan de lege kavels en de openbare ruimte.

Reactie:

Dit betreft een uitvoeringstechnisch aspect, dat buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt. De zienswijze is op dit punt voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte.

Ad 7. Beboeting gemaakte fouten

Het onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om een afwijking te herstellen. Hoewel reclamant begrijpt dat voor gemaakte fouten een oplossing gezocht moet worden, is het niet acceptabel dat de bewoners hiervan de dupe worden, in plaats van degene die de fout heeft gemaakt. Bij eerder gemaakte bezwaren wordt het bijkopen van een stukje grond tegen een hoge prijs en met een onpraktische vorm als enige oplossing aangeboden.

Reactie:

Voor het bestemmingsplan is een belangenafweging gemaakt. Daarbij is geconstateerd dat de beperkte wijziging die dit bestemmingsplan met zich meebrengt geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het woongenot. De wijziging heeft enerzijds tot gevolg dat een kleine groenvoorziening vervalt en een mogelijkheid voor een schutting wordt doorgetrokken, anderzijds worden de nieuwe woningen op grotere afstand van de bestaande woningen gerealiseerd, wat de ruime opzet van de wijk weer ten goede komt. In de plantoelichting is beschreven dat er in de nieuwe situatie sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Aanpassingen bestemmingsplan

De ingediende zienswijze wordt op basis van het voorgaande ongegrond verklaard en leidt niet tot het inhoudelijk wijzigen van het bestemmingsplan.