

## **Zienswijzennota**

ontwerp bestemmingsplan

Dörper Toore

Mei 2011

## 1 Inleiding

Van 10 maart 2011 t/m 20 april 2011 heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Dörper Toore ter visie gelegen. Dit bestemmingsplan moet de basis gaan bieden voor de bouw van 42 grondgebonden woningen. Gedurende de termijn van ter inzage legging is één gezamenlijke reactie ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

In de navolgende paragraaf zal de brief behandeld worden. Eerst zal een samenvatting van de ingekomen reactie gegeven worden om daarna een antwoord te geven op de aangedragen punten. In de 3<sup>e</sup> paragraaf wordt een conclusie gepresenteerd.

## 2 Zienswijze 1

### *Samenvatting*

In 9 punten geven deze bewoners hun bezwaren weer. Achtereenvolgens zijn dit:

- a) Parkeer druk; de bewoners geven aan dat in de toelichting de bestaande parkeerplaatsen aan de Asperge niet genoemd worden en dat de parkeerbalans niet juist is;
- b) Verkeersintensiteit; men verwacht een toename van de verkeersdrukte door de toevoeging van 8 woningen;
- c) Grootte van het trapveldje; het veldje zoals dat is ingetekend is te klein voor de jaarlijkse activiteiten in en uit de buurt;
- d) Woonbestemming; de bestemming is onvoldoende duidelijk, er lijkt geen grens gesteld aan het maximum aan bebouwing en woningtypologie.
- e) Inkijk en vermindering privacy; veroorzaakt door dat er direct tegenover de woning ook woningen komen;
- f) Kaveloppervlakte; de kavels van de twee-onder-een-kap woningen zijn te ondiep waardoor er onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn. Dit kan veel doorstroming tot gevolg hebben; de bewoners zullen zich dus niet snel binden aan de buurt.
- g) Kavelbreedte; de kavels zijn te smal om een normale garage op het perceel te kunnen bouwen dan wel om normaal in en uit te kunnen stappen;
- h) Eenvoudige woningen; gezien de bestaande typologiën aan woningen, meent men dat het nieuwe aanbod te eenvoudig van karakter is en niet voorzien in de behoefte;
- i) Vermindering lichtinval; ook in de wintermaanden hebben de insprekers veel lichtinval in de woning. Dit zal verminderen als gevolg van de nieuwbouw.

### *Beantwoording*

ad a) We moeten inderdaad constateren dat de toelichting van het bestemmingsplan een gebrek vertoont. In de tabel zijn de bestaande parkeerplaatsen aan de Asperge niet genoemd. Er is echter

wel rekening gehouden met deze parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen die tegenover de huizen van reclamanten zijn komen te vervallen, komen terug verderop aan de Asperge ter hoogte van het trapveld. Er blijft echter ruimte aanwezig om aan de straat langs te parkeren voor ongeveer 2 auto's. Per saldo vervallen 3 plaatsen aan de Asperge. Het is mogelijk om, wanneer dat nodig blijkt te zijn, meer parkeerplaatsen te maken ter hoogte van het trapveld en zodoende de parkeerdruk op te vangen. Getalsmatig komt het er als volgt uit te zien:

Parkeerplaatsen benodigd t.b.v. plan: 78,2

Bestaande parkeerplaatsen Deken Jasperstraat: 22

Bestaande parkeerplaatsen Asperge: 3

**Totaal benodigd: 103,2**

Parkeerplaatsen op eigen terrein: 34

Parkeerplaatsen in de openbare ruimte: 70 (incl. parkeren langs de nieuwe rondweg)

**Totaal: 104**

De zienswijze is deels gegrond omdat de toelichting onvolledig is. Omdat de gestelde parkeernormen wel gehaald worden, leidt dit niet tot een aanpassing van het plan.

Ad b) Door de toevoeging van 8 woningen zal er inderdaad meer verkeer plaatsvinden op de Asperge. In verkeerskundig opzicht zal dit voor de vuist weg ca 40 verplaatsingen van of naar de nieuwe woningen met zich meebrengen. Verdeeld over een tijdsvak van 06.00u. tot 22.00u. zijn dit gemiddeld 2,5 auto's per uur. Dit zijn dermate kleine aantallen dat dit aanvaardbaar moet worden geacht.

Ad c) Wij begrijpen dat er een groot verschil zal ontstaan tussen het gebruik van het huidige terrein en wat er straks nog mogelijk is. De huidige staat van het terrein is een gevolg van een niet volledige benutting van alle bouw mogelijkheden op het perceel en heeft gezorgd voor een 'overaanbod' aan groen in de buurt. En dat went heel snel voor aanwonenden. Dit plan maakt aan die situatie een einde en dat betekent dat u als omwonende weer moet wennen aan een nieuwe situatie. Wij menen dat we bij de ontwikkeling van het gebied toch een aanvaardbare hoeveelheid groen hebben kunnen behouden..

Ad d) De woonbestemming is globaal gehouden om de nodige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Er worden inderdaad geen woningtypen vastgelegd in de verschillende bouwvlakken. Daardoor kan er zonder tijdrovende planwijzigingen toch ingespeeld worden op een veranderende woningmarkt als daar behoefte aan blijkt te zijn. Wat wel vastligt is het maximum aantal woningen per bouwvlak, en de nok-, en goothoogte.

Ad e) In vergelijking met de huidige situatie kunnen wij ons voorstellen dat de nieuwe bebouwing ook een gevoel van meer controle te weeg brengt door de aanstaande bewoners. De privacy lijkt dan al snel aangetast. Bedenk echter ook dat de nieuwe situatie er eentje is die veelvuldig voorkomt; aan weerszijden van de straat staan woonhuizen.

Ad f, g en h) Met de geplande woningtypes worden twee specifieke doelgroepen aangesproken, namelijk starters en ouderen. Hiermee voldoen wij aan de vraag die uit de Woonvisie naar voren komt. Bouwen voor starters betekent dat de maat van woning en tuin wat geringer zal zijn dan wat bestaande eengezinswoningen laten zien.

Dat bij een starterswoning meer doorstroming verwacht mag worden dan bij andere typen woningen is duidelijk. Of dat ook betekent dat de bewoner zich niet of nauwelijks zal binden aan de buurt is een conclusie die wij niet delen. Dat betreft gedragingen van de toekomstige bewoners en het is moeilijk om daar voorspellingen over te doen. Het kan goed zijn dat een starter 5 jaar of langer kan blijven wonen. De gevolgen die gesuggereerd worden door een vermeende hoge doorstroming, zijn allerminst zeker en wij kunnen daar dan ook niet in mee gaan.

ad i) Inherent aan de nieuwe bebouwing zal zijn dat er minder direct zonlicht in de woonkamer valt. Met name het licht van een laagstaande zon in de wintermaanden zal minder zijn. Omdat de bestaande woningen aan de Asperge een voorgevel op het westen hebben, zal dit aan het einde van de dag merkbaar zijn. Dit is niet te voorkomen.

### **3. Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan inhoudelijk aan te passen of in heroverweging te nemen. Aan hoofdstuk 8 van de toelichting zal tekst toegevoegd worden waarin de resultaten van inspraak en vooroverleg worden verwoord. Deze zienswijzennota zal als bijlage bij het plan opgenomen worden.