

Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Noorderstraat-hoek Parkstraat

In het kader van het bestemmingsplan Noorderstraat-hoek Parkstraat is dit document opgesteld. Het geeft weer welke zienswijzen op het ontwerp van het bestemmingsplan zijn ingediend en welke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp ambtshalve zijn aangebracht.

ALGEMEEN

Het ontwerp van het bestemmingsplan Noorderstraat-hoek Parkstraat lag ter inzage van 5 september 2013 tot en met 16 oktober 2013. Een ieder kon in deze periode zijn zienswijze over het plan bekend maken. In totaal zijn drie zienswijzen ontvangen.

ZIENSWIJZEN

De zienswijzen zijn in de navolgende tabel beschreven. Om de reacties te kunnen scheiden heeft iedere indiener een nummer gekregen. Indien een zienswijze uit meerdere onderwerpen bestaat, worden deze met een letter aangeduid. In de linkerkolom van de tabel staat de (samengevatte) zienswijze. In de middelste kolom is per zienswijze de gemeentelijke reactie weergegeven. Hierin wordt ook aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot wijziging van het plan. In de rechterkolom is vervolgens aangegeven hoe de wijziging vorm heeft gekregen. Indien de zienswijze niet heeft geleid tot wijzigingen dan staat in de rechterkolom het teken '- '.

Dat de ingekomen zienswijzen samengevat zijn weergegeven betekent niet dat onderdelen daarvan, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld en hebben ter visie gelegen voor alle raadsleden.

INDIENERS ZIENSWIJZEN

	Naam	Adres	Postcode	Plaats
1.	Mevrouw A. Wolda	Parkstraat 145	9611 CJ	Sappemeer
2.	De heer T. Ijpma	Parkstraat 143	9611 CJ	Sappemeer
3.	De heer J.G. Van der Werff en mevrouw G.M. van der Werff-Londeman	Noorderstraat 197	9611 AE	Sappemeer

OVERZICHT ZIENSWIJZEN

NR	VERKORTE WEERGAVE ZIENSWIJZE	GEMEENTELIJKE REACTIE	AANPASSING
1	a. De bouwhoogte past niet in het straatbeeld van Parkstraat. b. Het appartementencomplex ligt te dicht bij de woning waardoor het daglicht ontnemt en privacy schendt. Het heeft negatieve gevolgen voor het woongenot en de waarde van de woning wordt minder. c. De ingang van het parkeerterrein aan de Parkstraat veroorzaakt overdag meer verkeersdruk. De verlichting van de voertuigen schijnen de woonkamer.	a. Het nieuwe complex is gelegen op de kruising Noorderstraat-hoek Parkstraat. Het plan bestaat ruimtelijk uit 2 delen. De zijde langs het historisch lint, de Noorderstraat en de Parkstraat. De 3 bouwlagen van de Noorderstraat (gevel) passen qua bouwmassa goed in het brede straatprofiel. De gevel van de Noorderstraat is opgedeeld in drie verticale blokken en grenst direct aan het openbaar gebied. Deze geleding zorgt voor een gevarieerd bebouwingsbeeld. De gevelindeling van de parkstraat bestaat uit 2 delen: de kopgevel (hoek) van de Noorderstraat-hoek Parkstraat en de gevel van de Parkstraat zelf. De hoek Parkstraat wordt dus gevormd door de drie bouwlagen van de Noorderstraat. Stedenbouwkundig is een hoek meestal te accentueren door een extra bouwlaag maar in dit geval is de maximale hoogte bereikt en is het accent op de hoek vormgegeven door een andere materialisatie en een schuine begrenzing van het dakvlak. Het tweede deel van de gevel van de Parkstraat heeft een individueel karakter. Dit beeld past goed bij de vrijstaande woningen van de Parkstraat. Boven de onderdoorgang naar het achterliggende parkeerterrein zijn twee woningen vormgegeven afgewerkt met een kap. Door een kap toe te voegen wordt de gevelhoogte gebroken en daardoor minder prominent aanwezig. Stedenbouwkundig gezien is het goed om iets verder de hoek om te bouwen. Het straatbeeld van de Parkstraat wordt duidelijker (in plaats van een leeg gat met alleen maar parkeerplaatsen). In de Parkstraat staan aan weerszijde bomen in het trottoir. Bij de nieuwe situatie is het wenselijk dat deze gespaard kunnen blijven. Rooilijnen blijven nagenoeg hetzelfde. Bestemming (voor het gebruik) wordt aangepast en de bouwhoogte wordt enigszins verhoogd. In het vigerend bestemmingsplan is de toegestane	-

		bouwhoogte namelijk 8 meter en in het bestemmingsplan Noordersstraat-hoek Parkstraat is een bouwhoogte van 10 meter toegestaan (de werkelijke bouwhoogte van het plan is 10.50 meter) Conclusie: het bouwplan met deze hoogte past in het straatbeeld gelet op het voorgaande. b. Uit de schaduwberekeningen die gemaakt zijn door de architect van de initiatiefnemer komt naar voren dat het nieuwe gebouw geen extra belemmeringen veroorzaakt ten opzichte van het bestaande gebouw. Verder heeft mevrouw Wolda het recht om een tegemoetkoming in planschade te verzoeken na het onherroepelijk worden van het voorliggende plan. c. Voor dit plan is gekozen voor parkeren op eigen terrein (16 parkeerplaatsen) voor de functies wonen, kantoor/ maatschappelijk om op deze manier de parkeerdruk op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Daardoor zal de parkeerdruk in de openbare ruimte niet substantieel gaan toenemen. Enige toename van parkeerdruk in de Parkstaat leidt niet tot problemen omdat de woningen in de omgeving op eigen terrein kunnen parkeren (145, 143 via de achterzijde) waardoor de parkeerdruk relatief laag zal zijn, zeker tijdens de beoogde kantoortijden ten behoeve van de aanduiding “Kantoor/Maatschappelijk”. Het complex heeft een beperkte verkeersaantrekkende werking. Deze zal zonder filevorming op het bestaande wegennet afgewikkeld kunnen worden. Ontsluiting van het complex voor gemotoriseerd verkeer zal plaatsvinden via een inrit aan de Parkstraat. De inrit is gesitueerd op ongeveer 5,6 tot 9,6 meter vanaf de achterste perceelsgrens. Er is geen sprake van lichtinval in de woningen 143 en 145 door de auto's die het terrein oprijden. Ook is er geen lichtinval in de woningen 143 en 145 door auto's die op het terrein	
--	--	--	--

		parkeren/manouveren. Er is wel sprake van lichtinval in woning 145 door uitrijdende auto's richting Noorderstraat en geen hinder voor woning 143. Uitrijdende auto's richting de Parkstraat zullen lichthinder veroorzaken in woning 145 en nagenoeg geen hinder voor woning 143 vanwege de dichte heg en beplanting voor en naast de woning. Hierbij wordt opgemerkt dat het gaat om lage aantallen voertuigen die van het terrein zullen rijden, waarbij het zwaartepunt van de verkeersbewegingen zal liggen tijdens de kantooruren. Om de hinder door lichtinval voor de omwonenden te beperken heeft de initiatiefnemer van het plan bewust gekozen voor een standaard inritsituatie waarbij de lichtbundel tijdens het uitrijden richting het maaiveld beweegt. Er is door de initiatiefnemer en door de gemeente overleg gevoerd met mevrouw Wolda over deze zienswijzen, maar dit heeft niet geleid tot het wegnemen van de zienswijzen.	
2	a. De bouwhoogte past niet in het straatbeeld van Parkstraat. b. De bouwhoogte van het te realiseren pand ontnemt daglicht en de privacy wordt geschonden. Het heeft negatieve gevolgen voor het woongenot en de waarde van de woning wordt minder. c. Het te realiseren gebouw zal voor de Parkstraat extra parkeerdruk opleveren	Zie onder 1 (dezelfde reactie als bij zienswijze 1) Tevens is door de initiatiefnemer en door de gemeente overleg gevoerd met de heer IJpma over de zienswijzen, maar dit heeft niet geleid tot het wegnemen van de zienswijzen.	-
3	a. Bezwaren tegen heien. b. Bestemming "Horeca" moet komen te	a. Het bestemmingsplan bevat geen regels ten aanzien van de constructie van het gebouw. Dit komt in de	-

	vervallen.	omgevingsvergunning-fase aan de orde. Echter heeft de initiatienemer aangegeven dat voor de bouw van het appartementencomplex geboord zal worden in de grond en niet geheid. b. Het betreffende perceel krijgt in het bestemmingsplan Noorderstraat-hoek Parkstraat de bestemming “Wonen”. Dit houdt in dat de bestemmingen “Horeca” en “Detailhandel” die op dit moment op dit perceel berusten, na de vaststelling van het bestemmingsplan Noorderstraat-hoek Parkstraat komen te vervallen. Er is door de gemeente met de heer en mevrouw Van der Werff overleg gevoerd over hun zienswijzen. De heer en mevrouw Van der Werff hebben na dit gesprek aangegeven dat hun zorgen is weggenomen en dat zij hun zienswijzen zullen intrekken na een schriftelijke gespreksbevestiging. Deze schriftelijke gespreksbevestiging is op 12 december 2013 verzonden.	
--	-------------------	---	--