

Bijlage - Reactienota zienswijzen m.b.t. Ontwerpbestemmingsplan "Hollandscheveld, deelplan de Turfsteker 2017"

Zienswijze 1

Samenvatting:

Indieners zienswijze vinden het onjuist dat er geen stoepen in het plan worden aangebracht en verzoeken om aanpassing van het plan. Oudere mensen en kinderen moeten veilig door het plan naar het dorp kunnen gaan.

Beantwoording:

In 30 km gebieden, zoals ook hier straks het geval is, is het niet noodzakelijk om stoepen aan te leggen. Het gaat hier om een woongebied welke voornamelijk door bestemmingsverkeer bezocht zal worden. Gelet hierop is met de aanleg van stoepen geen rekening gehouden in de planvorming.

Zienswijze 2

Samenvatting:

1. Indiener zienswijze heeft medio 2010 verzocht (via werkgroep Zandwijkstraat) om aankoop van een perceeltje grond ten zuiden van de Zandwijkstraat, aansluitend aan de in eigendom zijnde percelen. Na 7 jaar is een korte mededeling ontvangen dat verkoop niet tot de mogelijkheden behoort. Betrokkene is van mening dat hij door zijn koopactie een optie tot aankoop op de grond heeft.
2. Bewoners Zandwijkstraat zijn in de veronderstelling dat er achter hun woningen een voetpad zou worden gerealiseerd. Deze is niet in het bestemmingsplan opgenomen. Hierover is geen constructief overleg geweest.
3. Indiener zienswijze maakt bezwaar tegen de voorgenomen woningbouw met hoge kap, weliswaar met lage gootlijn, maar wel met de mogelijkheid een dakkapel te realiseren. Dit kan leiden tot schending van de privacy.
4. Bij volharding van de plannen zal na realisatie van woningbouw een claim om planschade worden ingediend.

Beantwoording:

1. Indiener zienswijze heeft de grond die destijds in eigendom was van de gemeente in bruikleen gehad. Vervolgens is door de gemeente de herontwikkeling aangekondigd en de bruikleenovereenkomst opgezegd. Van gemeentewege zijn er geen toezeggingen gedaan over mogelijkheden tot grondaankoop. Er is aangegeven dat geen verkoop zou plaatsvinden zolang planvorming van het achterliggende gebied niet duidelijk was. Hierover is met de bewoners gecommuniceerd. Met de ontwikkelaar is een koopovereenkomst gesloten, waarbij de ontwikkelaar eigenaar wordt op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Een optie op de grond is nimmer verleend.
2. Wanneer er rijenwoningen achter de Zandwijkstraat zouden worden gerealiseerd is het noodzakelijk om een achterpad aan te leggen om de tussenwoningen te kunnen bereiken. Inmiddels is de verkaveling dusdanig dat er vrijstaande dan wel twee-onder-1-kapwoningen worden gerealiseerd achter de woning van indiener zienswijze. Om deze reden ontbreekt de functionele noodzaak voor een achterpad.
3. Een dakkapel op het achterdakvlak is in de meeste gevallen vergunningvrij. In het Burgerlijk Wetboek is vastgelegd dat er geen ramen mogen worden geplaatst binnen een afstand van 2 m van de erfgrans. Aangezien de afstand tussen de nieuw op te richten bebouwing en uw perceel groter is, is deze bepaling niet van toepassing.
4. Een verzoek om planschade kan ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Zienswijze 3

Samenvatting:

Indieners zienswijze geven aan dat de regels het mogelijk maken om in de bestemming “groen” en “verkeer” zend-/ontvanginstallaties te plaatsen van respectievelijk 20 en 40 meter. Men verzoekt om deze regels uit het bestemmingsplan te halen.

Beantwoording:

Zienswijze wordt gegrond verklaard. De betreffende bepaling die een zendmast mogelijk maakt wordt uit het plan gehaald.

Zienswijze 4

Samenvatting:

Indiener zienswijze geeft aan dat hij de ontwikkelaar heeft gevraagd naar de mogelijkheden om een strook grond achter zijn perceel aan te kopen t.b.v. een looppad. Betrokkene zou op deze manier zijn schuur kunnen bereiken welke is voorzien van een garagedeur en een gewone deur aan de achterzijde op de perceelsgrens. Indiener heeft deze schuur op deze wijze gebouwd op basis van een ontwerpplan van 2011.

Verzoekt om alsnog een strook grond van 1 m breed achter de woningen De Boeten 30 en 28 aan te kopen.

Beantwoording:

Aan ontwerpplannen/schetsen kunnen geen rechten worden ontleend. Pas als een bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden, heeft het plan een status. Daarnaast is er bewust een risico genomen door een deur aan de achterzijde te realiseren die alleen bereikbaar is via andermans grond. De ontwikkelaar, eigenaar van de betreffende grond, heeft aangegeven geen grond te willen verkopen ten behoeve van een achterpad. Er blijft te weinig grond over voor de woningen die op de betreffende gronden gerealiseerd gaan worden. Bovendien worden normaal gesproken achterpaden aangelegd t.b.v. de bereikbaarheid van tussenwoningen (drie of meer onder-1-kap).

Zienswijze 5

Samenvatting:

1. Indiener zienswijze heeft medio 2010 verzocht (via werkgroep Zandwijkstraat) om aankoop van een perceeltje grond ten zuiden van de Zandwijkstraat, aansluitend aan de in eigendom zijnde percelen. Ze hebben onlangs te horen gekregen dat aankoop niet tot de mogelijkheden behoort.
2. Bewoners Zandwijkstraat zijn in de veronderstelling dat er achter hun woningen een voetpad zou worden gerealiseerd. Deze is niet in het bestemmingsplan opgenomen.
3. Indiener zienswijze maakt bezwaar tegen de voorgenomen woningbouw met hoge kap, weliswaar met lage gootlijn, maar wel met de mogelijkheid een dakkapel te realiseren. Dit kan leiden tot schending van de privacy.
4. Bij volharding van de plannen zal na realisatie van woningbouw een claim om planschade worden ingediend.

Beantwoording:

1. Van gemeentewege zijn er geen toezeggingen gedaan over mogelijkheden tot grondaankoop. Er is aangegeven dat geen verkoop zou plaatsvinden zolang planvorming van het achterliggende gebied niet duidelijk was. Hierover is met de bewoners gecommuniceerd. De grond is thans in eigendom van de projectontwikkelaar.
2. Wanneer er rijenwoningen achter de Zandwijkstraat zouden worden gerealiseerd is het noodzakelijk om een achterpad aan te leggen om de tussenwoningen te kunnen bereiken. Inmiddels is de verkaveling dusdanig dat er vrijstaande dan wel twee-onder-1-kapwoningen worden gerealiseerd achter de woning van indiener zienswijze. Om deze reden ontbreekt de functionele noodzaak voor een achterpad.

3. Een dakkapel op het achterdakvlak is in de meeste gevallen vergunningvrij. In het Burgerlijk Wetboek is vastgelegd dat er geen ramen mogen worden geplaatst binnen een afstand van 2 m van de erfgrens. Aangezien de afstand tussen de nieuw op te richten bebouwing en uw perceel groter is, is deze bepaling niet van toepassing.
4. Een verzoek om planschade kan ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Zienswijze 6

Samenvatting:

1. Indiener zienswijze maakt bezwaar tegen de voorgenomen woningbouw met hoge kap, weliswaar met lage gootlijn, maar wel met de mogelijkheid een dakkapel te realiseren. Dit kan leiden tot schending van de privacy. Als er dan toch gebouwd moet worden ziet men bij voorkeur dat er 1 laags seniorenwoningen worden gerealiseerd.
2. Men verzoekt om een brandgang achter de tuin zodat men de branddeur nog kan gebruiken. Deze brandgang stond wel op andere verkavelingsvarianten.

Beantwoording:

1. Een dakkapel op het achterdakvlak is in de meeste gevallen vergunningvrij. In het Burgerlijk Wetboek is vastgelegd dat er geen ramen mogen worden geplaatst binnen een afstand van 2 m van de erfgrens. Aangezien de afstand tussen de nieuw op te richten bebouwing en uw perceel groter is, is deze bepaling niet van toepassing. Elders in het gebied wordt al een groot aantal seniorenwoningen gerealiseerd. Variatie in verschillende soorten woningen is wenselijk voor de kwaliteit van het plan maar ook noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte.
2. Wanneer er rijenwoningen achter de Zandwijkstraat zouden worden gerealiseerd is het noodzakelijk om een achterpad aan te leggen om de tussenwoningen te kunnen bereiken. Inmiddels is de verkaveling dusdanig dat er vrijstaande dan wel twee-onder-1-kapwoningen worden gerealiseerd achter de woning van indiener zienswijze. Om deze reden ontbreekt de functionele noodzaak voor een achterpad.

Zienswijze 7

Samenvatting

1. Indiener zienswijze vreest nadelige gevolgen voor het woongenot; verlies van privacy door inkijk en vermindering van het aantal zonuren op de kavel.
2. Niet duidelijk is welke type bebouwing er gerealiseerd wordt; er wordt gesproken over een lage gootlijn maar dit staat nergens concreet beschreven.
3. Het is onduidelijk hoeveel kavels er straks grenzen aan hun perceel omdat op dit moment de indeling nog niet duidelijk is.
4. Indiener zienswijze geeft aan dat in eerste instantie is aangegeven dat er een brandgang achter hun kavel zou worden aangelegd. Nu blijkt dat deze er niet gaat komen hetgeen wel als wenselijk wordt bevonden.
5. Als de plannen doorgaan zal na realisatie van woningbouw een claim tot planschade worden ingediend.

Beantwoording:

1. Een dakkapel op het achterdakvlak is in de meeste gevallen vergunningvrij. In het Burgerlijk Wetboek is vastgelegd dat er geen ramen mogen worden geplaatst binnen een afstand van 2 m van de erfgrens. Aangezien de afstand tussen de nieuw op te richten bebouwing en uw perceel groter is, is deze bepaling niet van toepassing. Verder is de afstand van de bebouwing dermate groot (12 m) dat dit geen gevolgen zal hebben voor het aantal zonuren op de kavel.
2. In het bouwblok achter het perceel van indiener staat de code SBA-3. In de regels behorende bij de bestemming wonen staat bij de code SBA-3 dat er vrijstaand of twee-aan-een kan worden gebouwd. Verder staat in hetzelfde schema dat de goothoogte van de achtergevel max. 3,5 m hoog mag worden.

3. Het aantal kavels is inderdaad afhankelijk van de soort en grootte van de woningen; vrijstaand of twee-aan-een. Rijenwoningen zijn inmiddels niet meer mogelijk achter de woning van indiener.
4. Wanneer er rijenwoningen achter de Zandwijkstraat zouden worden gerealiseerd is het noodzakelijk om een achterpad aan te leggen om de tussenwoningen te kunnen bereiken. Inmiddels is de verkaveling dusdanig dat er vrijstaande dan wel twee-onder-1-kapwoningen worden gerealiseerd achter de woning van indiener zienswijze. Om deze reden ontbreekt de functionele noodzaak voor een achterpad.
5. Een verzoek om planschade kan ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.