

Reactienota zienswijze bestemmingsplan Stationsgebied, deelplan Stuifzandseweg tussen 49-51

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stationsgebied, deelplan Stuifzandseweg tussen 49-51' heeft van 17 maart 2021 tot en met 27 april 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze binnengekomen.

Hieronder is op de punten uit de zienswijze een korte samenvatting gegeven. In de opvolgende tekst is hierop gereageerd.

Indien op basis van de ingediende zienswijze een onderdeel van het bestemmingsplan is gewijzigd dan wel aangepast, is dat vermeld.

1A Plaatsing woning

Indiener vermeldt dat bij een bebouwing van de maximale toegestane hoogte van 10 meter er schaduwhinder optreedt. Dit tast volgens indiener het woongenot aan. Ze zouden graag zien dat:

- beide woningen naar achteren worden geplaatst of;
- de woning naast 51a naar voren wordt geplaatst en de woning naast 49 naar achteren wordt gebouwd.

Indiener vermeldt verder over dit onderwerp dat wanneer er een extra meter tussen de erfgrans van de indiener en de nieuw te bouwen woning komt er meer daglicht/lichtinval beschikbaar is voor de eigen woning.

Reactie gemeente

De meest westelijke kavel ligt in dezelfde voorgevelrooilijn als de woning op 51a. De oostelijke kavel verspringt ten opzichte van de westelijke kavel omdat de rest van het straat- en bebouwingsbeeld dezelfde opzet heeft.

Om tot een beter beeld over de schaduwhinder te krijgen is er op 23 juni 2022 een bezonningstudie in opdracht van de initiatiefnemer gedaan door een extern bureau. In deze studie is uitgegaan van het bouwvolume dat maximaal mogelijk is volgens het bestemmingsplan. Tevens is er op meerdere tijden en dagen een studie gedaan om een zo volledig mogelijk beeld te geven. Uit de studie blijkt dat er geen onacceptabele vermindering van direct zonlicht valt te verwachten bij de indiener, uitgaand van de lichte TNO-bezonningsnorm. In de bijlage bij deze reactienota is het gehele onderzoek opgenomen.

Voor wat betreft de aantasting van woongenot kan er een planschadeverzoek worden ingediend.

1B Hoogte nieuw te bouwen woningen

De nieuw te bouwen woningen mogen maximaal 10 meter hoog zijn volgens het plan. Indiener ziet liever dat de woning minder hoog mag worden. Er is nu een verschil met de woning ernaast die ongeveer 7 meter hoog is.

Reactie gemeente

De maximale hoogte die is toegestaan in het ontwerpbestemmingsplan Stuifzandseweg 49-51 sluit aan op het vigerende plan 'Stationsgebied 2012' waarbinnen ook de woning van de indiener zich bevindt. Artikel 14 lid 2 onder 2 sub b, van de bestemmingsregels die gaan over het betreffende ontwerpbestemmingsplan, staat ook voor hoofdgebouwen in de meeste gevallen een maximale bouwhoogte van 10 meter toe. Deze maximale hoogte is ook voor de woning van de indiener van toepassing. De toe te voegen woningen zijn hiermee dan ook passend in het bestaande bebouwingsbeeld.

1C Huisnummering

Indiener ziet niet terug in het plan hoe de huisnummering gaat zijn. De nummering loopt nu 49, 51a en daarna 51.

Reactie gemeente

De huisnummering wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Naar aanleiding van een bestemmingsplanwijziging worden er vergunningen aangevraagd met bijvoorbeeld als activiteit bouwen. Bij het verlenen van de vergunning worden de huisnummers definitief bepaald. De Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) geeft aan dat in dit geval de nummering op 49 doorgaat, dus 49a, b, c en d.

1D Parkeren

Indiener vraagt zich af hoe toekomstige bewoners hun auto gaan parkeren. Zijn toekomstige bewoners 'verplicht' om op eigen grond de auto te parkeren?

Reactie gemeente

Op het ontwerpbestemmingsplan is de parkeernota 2011 van toepassing. In de parkeernota 2011 van de gemeente Hoogeveen zijn er parkeernormen vastgesteld. Deze parkeernormen zien in hoofdstuk 7 onder andere toe op de functie 'wonen'. Bij nieuw te realiseren woningen moet er ruimte worden vrijgehouden om in dit geval 1,8 parkeerplekken te maken. Bij twee woningen zijn dit dus afgerond 4 parkeerplekken. De kavels zijn groot genoeg om deze 2 parkeerplekken per kavel te kunnen realiseren. De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zal worden getoetst aan de aanleg van deze parkeerplekken. Overigens zijn de toekomstige bewoners niet verplicht om op eigen grond te parkeren.

Algemene conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.