

## **Bijlage IV reactienota zienswijzen bestemmingsplan**





Reactienota zienswijzen bestemmingsplan

'Nijeveen – appartementen Burgemeester Van  
Veenlaan'





## **Samenvatting en beantwoording zienswijzen**

NL.IMRO.0119.BurgVanVeenlaan-BPC1

November 2017

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
1. Inleiding.....	4
Procedure .....	4
Leeswijzer.....	4
2. Beantwoording zienswijzen .....	5
Overzicht ingekomen zienswijzen .....	5
Samenvatting en beantwoording .....	5

## 1. Inleiding

Voor u ligt de 'Nota beantwoording zienswijzen' welke is opgesteld naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Nijeveen – appartementen Burgemeester Van Veenlaan'. Deze nota wordt na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

In deze nota is allereerst een procedurele beoordeling opgenomen van de ontvangen zienswijzen. Ten aanzien van de ontvangelijke zienswijzen is in deze nota een inhoudelijke beantwoording opgenomen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan en er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

## Procedure

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Nijeveen - appartementen Burgemeester Van Veenlaan' op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken (van 31 augustus tot en met 11 oktober 2017) ter inzage gelegen.

Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan tijdig kenbaar maken bij de gemeenteraad. Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht geldt een zienswijze als tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

In totaal zijn binnen de termijn 4 zienswijzen binnengekomen. Er zijn geen zienswijzen buiten de termijn binnengekomen.

Bij iedere zienswijze staat afzonderlijk weergegeven op welke datum de zienswijze is gedateerd, op welke datum de zienswijze is ontvangen, of de zienswijze ontvangelijk is en tot slot staat het postregistratienummer weergegeven.

## Leeswijzer

Deze reactienota heeft betrekking op de ingediende zienswijzen met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan 'Nijeveen - appartementen Burgemeester Van Veenlaan'.

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de ingekomen zienswijzen met daarbij de gemeentelijke reactie en een conclusie. De gemeentelijke reactie en de conclusies staan cursief weergegeven. In de conclusie wordt ingegaan op de gevolgen van de individuele zienswijze voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

## 2. Beantwoording zienswijzen

### Overzicht ingekomen zienswijzen

In het kader van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ontvangen, waarvan 1 gezamenlijke zienswijze met handtekeningenlijst van verschillende bewoners en omwonenden van de Burgemeester Van Veenlaan. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ingekomen zienswijzen.

	<b>Naam</b>	<b>Adres</b>	<b>Gedateerd</b>	<b>Ontvangst-datum</b>	<b>Ont-vankelijk</b>	<b>Registratie nummer</b>
1.	X	x	09-10-2017	10-10-2017	Ja	1244054
2.	X	X	06-10-2017	09-10-2017	Ja	1243967
3.	x	X	05-10-2017	09-10-2017	Ja	1243762
4.	Bewoners en omwonenden Burgemeester Van Veenlaan	Divers	05-10-2017	10-10-2017	Ja	1244062

Tabel 1. Overzicht ingekomen zienswijzen

### Samenvatting en beantwoording

Hieronder is een samenvatting opgenomen van de binnengekomen zienswijzen en zijn ze voorzien van een gemeentelijke reactie.

#### Zienswijze 1

Ontvangstdatum 10-10-2017, registratienummer 1244054

Opmerking:

Indieners zijn van mening dat de aanpassingen die in het ontwerp bestemmingsplan zijn gedaan niet afdoende zijn om hun bezwaren weg te nemen. Zij geven het volgende aan:

1. **Schaduw:** Er is wel sprake van een onevenredige aantasting als het gaat om de invloed van de schaduwwerking op hun woning. In maart en in december verslechtert de situatie. Indieners geven verder aan dat scenario B ver buiten de realiteit ligt.
2. **Bouwmassa:** Het toekomstige bouwvolume is te massief en niet passend. Dit heeft te maken met de hoogte en het bebouwingspercentage. Daardoor wordt het uitzicht vanuit de woning en het terras beperkt. Indieners verzoeken het plan drastisch aan te passen. Zij maken voor een open gesprek hierover graag tijd.
3. **Overlast:** Er is nauwelijks ruimte om te manoeuvreren voor de auto's en de toegang tot de gebouwen op het terrein wordt beperkt. De indieners verwachten verder dat zij overlast zullen ervaren van rijdende auto's langs hun perceel. Zij zijn van mening dat er wel sprake is van onevenredige overlast.

Verder wordt gesteld dat:

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Nijeveen – appartementen Burgemeester Van Veenlaan'

4. Het bebouwingspercentage in de huidige planologische situatie 30% is.
5. Het opnemen van de beleidsnotitie Bed&Breakfast wellicht suggereert dat dit element als achtervang wordt gebruikt.
6. Dat het cultuurhistorische waarderingsniveau 'hoog' is.

Reactie:

#### 1. Schaduw

*Indieners zijn naar aanleiding van de bezonningsstudie van mening dat er wel sprake is van een onevenredige aantasting. Hierin verschillen wij van mening.*

*In de studie is zowel in de tuin als op de gevel van de indieners in beperkte mate een toename van de schaduw geconstateerd in de ochtend rond 21 maart, 21 september en 21 december. Bij de studie is vooral gekeken naar de invloed van de schaduw op het kozijn in de zijgevel. Dit kozijn bevindt zich in een verblijfsruimte. Op de bovengenoemde data en tijdstippen is sprake van enige verslechtering. In de zonnestudie is de bestaande erfafscheiding (haag) niet direct meegenomen in de vergelijking. Wel zal elke vorm van erfafscheiding van circa 1 tot 2 meter sowieso schaduw met zich meebrengen, zowel in de huidige als toekomstige situatie.*

*In de zonnestudie is niet alleen de huidige feitelijke situatie onderzocht, maar ook de huidige planologische situatie. Daarin is sprake van een goot- en bouwhoogte van 8 respectievelijk 14 meter en een bouwvlak welke ongeveer overeenkomt met de aanwezige woning. Deze planologische situatie is een bestaand recht en daarom in deze studie meegenomen. Deze rechten kunnen wij niet negeren en hebben wij in onze afweging nadrukkelijk meegenomen. Ten overvloede melden wij dat de nieuwe planologische situatie in de zonnestudie nog uitgaat van de goot- en bouwhoogtes die in het voorontwerp bestemmingsplan werden gehanteerd. Deze zijn reeds naar beneden gebracht. Dit is niet verwerkt in de zonnestudie. Het effect zal dus kleiner zijn.*

*Ondanks dat er wel sprake is van een verslechtering ten opzichte van de bestaande feitelijke en in mindere mate de planologische situatie, brengt het plan geen zodanige afname van zonlicht en daglichttoetreding met zich mee dat sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot. De afname is aanvaardbaar in een dergelijke bebouwde omgeving. Er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm.*

#### 2. Bouwmassa:

*Het bebouwingsbeeld aan de Burgemeester Van Veenlaan bestaat uit sobere doch verfijnde naoorlogse architectuur met afwisseling in kaphoogten en type woningen (vrijstaand en 2-onder-1 kap). Dit varieert van 1 bouwlaag met kap tot 2 bouwlagen met kap, zoals te zien is op onderstaande afbeelding. In die tijd waren verdiepingshoogtes van 2,3 á 2,5 meter gangbaar en zat in de kap vaak een vlizozolder. Een heden ten daagse woning heeft een andere ruimtelijke impact dan woningen uit die periode. Verdiepingshoogtes en de dikte van verdiepingsvloeren zijn groter geworden en in de kap zit vaak een volwaardige verdieping met gebruiksruimte.*

*Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan is gekeken naar de stedenbouwkundige inpassing van het plan. Hierbij is geconstateerd dat ten aanzien van de bestaande feitelijke situatie in de straat het nieuwe plan in schaal en*



*maat dusdanig afwijkt dat er reden is om het plan op onderdelen aan te passen. Dat is ook gebeurt. In het bestemmingsplan is een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9,5 meter opgenomen. Op die manier is er een betere inpassing van het plan in de straat ontstaan terwijl er ook sprake is van een haalbaar plan.*

*De zienswijzen bevatten grotendeels dezelfde bezwaren als de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan. Het plan is naar aanleiding van de inspraak al aangepast. De eerdere aanpassing van het plan heeft de bezwaren van de omwonenden helaas niet weggehaald. Alles afwegend wordt het plan nu in de huidige vorm, ongewijzigd, doorgezet.*

*De hoogtewerking van de nieuwbouw zal groter zijn dan de reeds aanwezige bebouwing in de straat. Wij begrijpen dan ook het gevoel van de omwonenden. In onze afweging hebben de bestaande planologische rechten – een bouw- en goothoogte van respectievelijk 8 en 14 meter – een belangrijke rol gespeeld. Maar de stedenbouwkundige inpassing en de haalbaarheid van het voorliggende plan hebben een even grote rol gespeeld. Ook hebben wij rekening gehouden met de bouwweisen die tegenwoordig worden gesteld aan de bouw.*

*De verantwoordelijk wethouder heeft op 19 oktober 2017 een bezoek gebracht aan de indieners van deze zienswijze en heeft van hen een mondelinge toelichting op de bezwaren gehad. Duidelijk is dat een appartementengebouw voor de indieners niet acceptabel is en dat een drastische aanpassing van het plan noodzakelijk zou zijn. Wij kregen echter een verzoek met een plan voor 5 appartementen zoals dat nu voorligt. De initiatiefnemers van het plan geven aan dat zij hun plan niet aanpassen.*

*Wij hebben hier een zorgvuldige belangenafweging gemaakt. De zienswijzen en de toelichting die door de bezwaarmakers en de initiatiefnemers zijn gedaan, hebben daar geen verandering in gebracht. Er is sprake van een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie. De verandering betekent geen onevenredige verslechtering. Het plan blijft een goede ontwikkeling voor Nijeveen waarbij voldoende aandacht is besteed aan de stedenbouwkundige inpassing.*

*Het toekomstig bouwplan zal natuurlijk moeten voldoen aan de welstandseisen uit de Welstandsnota waarbij onder andere aangesloten zal moeten worden bij de kenmerken van de naoorlogse bebouwing in de straat.*

### *3. Overlast:*

*Het perceel biedt voldoende mogelijkheden om de 6 parkeerplaatsen te realiseren. Het plan voldoet aan de parkeernormen voor het bedoelde type woningen. Een bouwplan zal worden getoetst aan het bestemmingsplan en de parkeernormen.*

*In de huidige situatie is sprake van 1 woning. In de nieuwe situatie van maximaal 5 woningen. Er zal dus een toename van af- en toerijgend verkeer zijn. Aangezien het gaat om een beperkte toename zal er echter geen sprake zijn van onevenredige overlast voor omwonenden.*

*4. In de huidige planologische situatie is sprake van een bouwvlak welke volledig bebouwd mag worden. Alleen voor het bijgebouwengebied geldt een maximum bebouwingspercentage van 30%.*

5. De beleidsnotitie Bed & Breakfast is slechts opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan omdat het een toetsingskader is voor aanvragen voor B&B's ondergeschikt aan het wonen. Het opnemen van dit beleid is gebruikelijk wanneer sprake is van een bestemming wonen. In dit bestemmingsplan wordt bij recht alleen wonen mogelijk gemaakt, geen B&B. Een zelfstandige B&B is niet aan de orde en ook geen achtervang voor dit plan.

6. De Burgemeester Van Veenlaan valt in het deelgebied 'uitbreidingswijken Nijeveen' en heeft in de Cultuurhistorische Inventarisatie en Waardenstelling (CHIW) de waardering 'basis' gekregen.

Conclusie:

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 2**

Ontvangstdatum 09-10-2017, registratienummer 1243967

Opmerking:

Indieners geven aan dat de gemeente in het antwoord op hun eerdere inspraakreactie niet is ingegaan op de overlast van autolichten. Verder zijn zij van mening dat het gebouw te groot is in vergelijking met de andere huizen in de straat en dat er sprake is van een inperking van hun dorpsgevoel.

Reactie:

*Voor een reactie over de bouwmassa verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1, onder punt 2.*

*In het antwoord op de eerdere inspraakreactie is abusievelijk niet ingegaan op het punt over de overlast van autolichten. In de huidige situatie is sprake van 1 woning. In de nieuwe situatie van maximaal 5 woningen. Er zal dus een toename van af- en toerijgend verkeer zijn en dus ook van lichten van auto's. Aangezien het gaat om een beperkte toename zal er geen sprake zijn van onevenredige overlast voor omwonenden.*

Conclusie:

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze 3**

Ontvangstdatum 09-10-2017, registratienummer 1243762

Opmerking:

Indieners geven aan dat de gemeente in het antwoord op hun eerdere inspraakreactie niet is ingegaan op de overlast van autolichten. Zij geven aan dat de overlast met 6 parkeerplaatsen op het terrein groter zal zijn dan in de huidige situatie. Verder zijn zij van mening dat het een groot gebouw is wat niet past in de straat.

Reactie:

*Voor een reactie over de overlast van autolichten verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 2. Voor een reactie over de bouwmassa verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1, onder punt 2.*

Conclusie:

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Zienswijze 4: Bewoners en omwonende van de Burgemeester Van Veenlaan**

Diverse adressen, ontvangstdatum 10-10-2017, registratienummer 1244062

Opmerking:

Indieners zijn van mening dat het geplande gebouw, ook met de minimale aanpassingen, geen recht doet aan het historische en rustieke straatbeeld van de Burgemeester Van Veenlaan.

Reactie:

*Voor een reactie over de bouwmassa verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1, onder punt 2.*

Conclusie:

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*