

(Concept) Nota beantwoording ingediende zienswijze

Betreft: Wijzigingsplan 'Emmeloord, Theodoor Karel van Lohuizensingel'

Deze notitie bevat een samenvatting van de zienswijze en een reactie op de zienswijze, waaruit blijkt hoe het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordoostpolder(hierna: het college) de zienswijze bij de besluitvorming heeft betrokken en meegewogen.

Samenvatting zienswijze 1

De zienswijze kan naar het oordeel van het college in redelijkheid als volgt worden samengevat:

1. Doordat een basisschool in de avonden, weekenden en vakanties gesloten is, zal dit minder geluidsoverlast met zich meebrengen dan woningen.
2. De school zou volgens het moederplan tot een maximale hoogte worden gebouwd. Bij de aanvraag voor woningen is dit gewijzigd.
3. In het plan wordt uitgegaan van maximaal 14 woningen. Op de site van Emmelhage wordt echter gesproken over 15 woningen, drie vrijstaand en 6 twee-onder-één-kap.
4. -Er is niet duidelijk of bij de woningen raampartijen mogen plaatsvinden, welke de privacy van de indieners schenden.
5. Het is niet duidelijk op welke wijze de tuinen bij de woningen afgeschermd mogen worden. Past dit in de omgeving van een boerderij met een bomensingel?
6. Het is nog niet duidelijk waar de ingang van de woningen zullen zijn en waar geparkeerd gaat worden.

Beoordeling/reactie zienswijze 1

Het college heeft de zienswijze beoordeeld en concludeert naar aanleiding daarvan het volgende:

Algemeen

De ontwikkeling past binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het moederplan 'Emmeloord, Emmelhage - fase 2'. Dit bestemmingsplan is op 27 november 2017 vastgesteld. Er wordt binnen de destijds gegeven kaders gebleven. Daarnaast is wonen binnen de nu geldende bestemming al bij recht toegestaan vanaf de tweede bouwlaag.

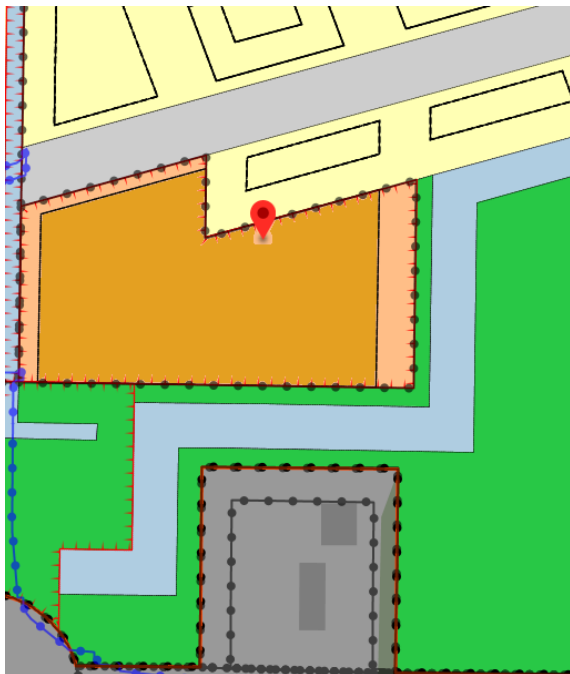
Ad 1 Geluidsoverlast

Een basisschool valt in de 'Handreiking Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten onder milieucategorie 2. Dit houdt in dat voor het aspect geluid een richtafstand van 30 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelige functie zoals wonen. Voor woningen onderling geldt deze afstand niet. Dit houdt in dat een basisschool, over het algemeen, meer geluidsoverlast met zich meebrengt dan woningen.

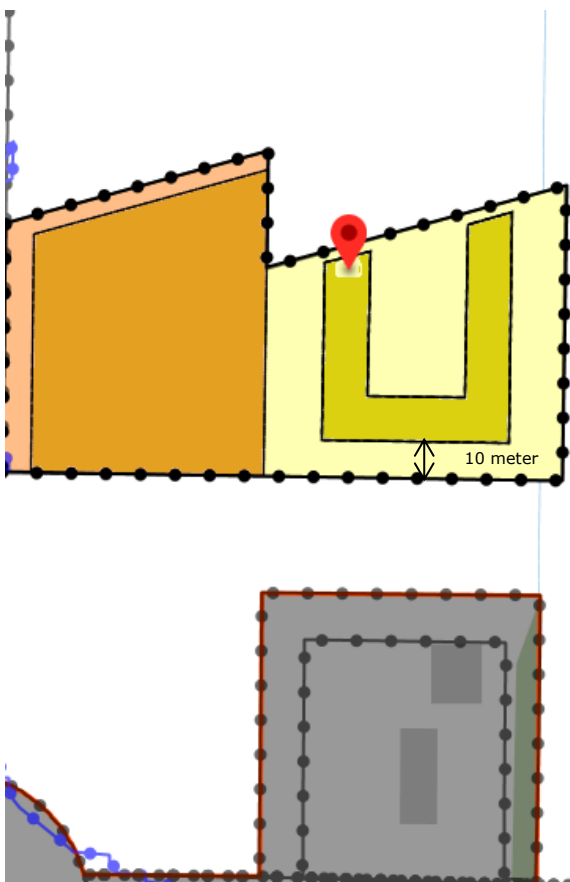
Ad 2 Maximale bouwhoogte

De maximale bouwhoogte in de bestemming 'gemengd gebied' in het moederplan 'Emmeloord, Emmelhage, fase 2' is 12 meter. De maximale bouwhoogte in de bestemming 'Woongebied' in het wijzigingsplan 'Emmeloord, Theodoor Karel van Lohuizensingel' is eveneens 12 meter. Daarnaast is de goothoogte in het wijzigingsplan 6,5 meter. Dit was in het moederplan niet beperkt. En ten slotte is

het bouwvlak met ongeveer 10 meter naar achteren verplaatst ten opzichte van het moederplan. Zie onderstaande afbeeldingen, waarin afbeelding 1 uit het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' komt en afbeelding 2 uit het wijzigingsplan. De donkeroranje en donkergele vlakken in de afbeeldingen geven het bouwvlak aan.



Afbeelding 1 Uitsnede uit bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2'



Afbeelding 2 Uitsnede uit wijzigingsplan 'Emmeloord, Theodoor Karel van Lohuizensingel'

Ad 3 Aantal woningen

Het aantal woningen dat volgens het wijzigingsplan maximaal gebouwd mag worden, is veertien. Bij de ontwikkeling van de locatie wordt nu uitgegaan van drie vrijstaande woningen en zes twee-onder-één-kap-woningen (drie keer twee woningen). De indieners van de zienswijze gingen uit van zes keer twee woningen (12 woningen). Naar verwachting komen er dus in totaal negen woningen en geen 15 woningen.

Ad 4 Ramen in de woningen

Elke woning zal voorzien worden van raampartijen. Omdat de kavels nog niet onder optie of verkocht zijn, is op dit moment niet te zeggen waar de ramen zich zullen bevinden in de woningen. Volgens het Bouwbesluit moet een kamer voorzien zijn van minimaal één raam.

In zowel het moederplan als in het daaraan voorafgaande bestemmingsplan waren er ter plaatse centrum- en woonbestemmingen opgenomen die gestapelde bouw voor woningen tot 12m respectievelijk 20m toestonden. Bij gestapelde woningen zijn verblijfsruimten zoals woonkamer en keuken op alle bouwlagen te verwachten. Het wijzigingsplan maakt alleen grondgebonden woningen mogelijk. Hier zullen de verblijfsruimten zoals woonkamer en keuken waarschijnlijk op de begane grond gesitueerd worden. Op de eerste en tweede verdieping zullen waarschijnlijk slaapkamers en zolderbergingen komen. Van uit dit type vertrekken mag minder 'inkijk' op het perceel van indienster worden verwacht dan wat op grond van het bestemmingsplan al toegestaan was.

Volgens het burennrecht uit het Burgerlijk Wetboek geldt dat het in verband met privacy niet is toegestaan om uitzicht te hebben op het erf van de burenn door gevelopeningen die minder dan 2 meter van de erfgrrens geplaatst zijn. In het wijzigingsplan zijn de nieuwe woningen (en daarmee eventuele gevelopeningen) op meer dan 50 meter van de woonbestemming (en ca. 75 tot de feitelijke woning) van indienster gesitueerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de bepaling uit het Burgerlijk Wetboek.

Bovendien is er tussen de woning van indienster en het plangebied een erfsingel aanwezig die niet zomaar gekapt mag worden. Het toevoegen van woningen ligt in de lijn der verwachting. Enige mate van 'inkijk' zal bij het toevoegen van woningen bijna altijd plaatsvinden. In voorliggend geval wordt indienster niet onevenredig benadeeld in privacy of woon- en leefgenot.

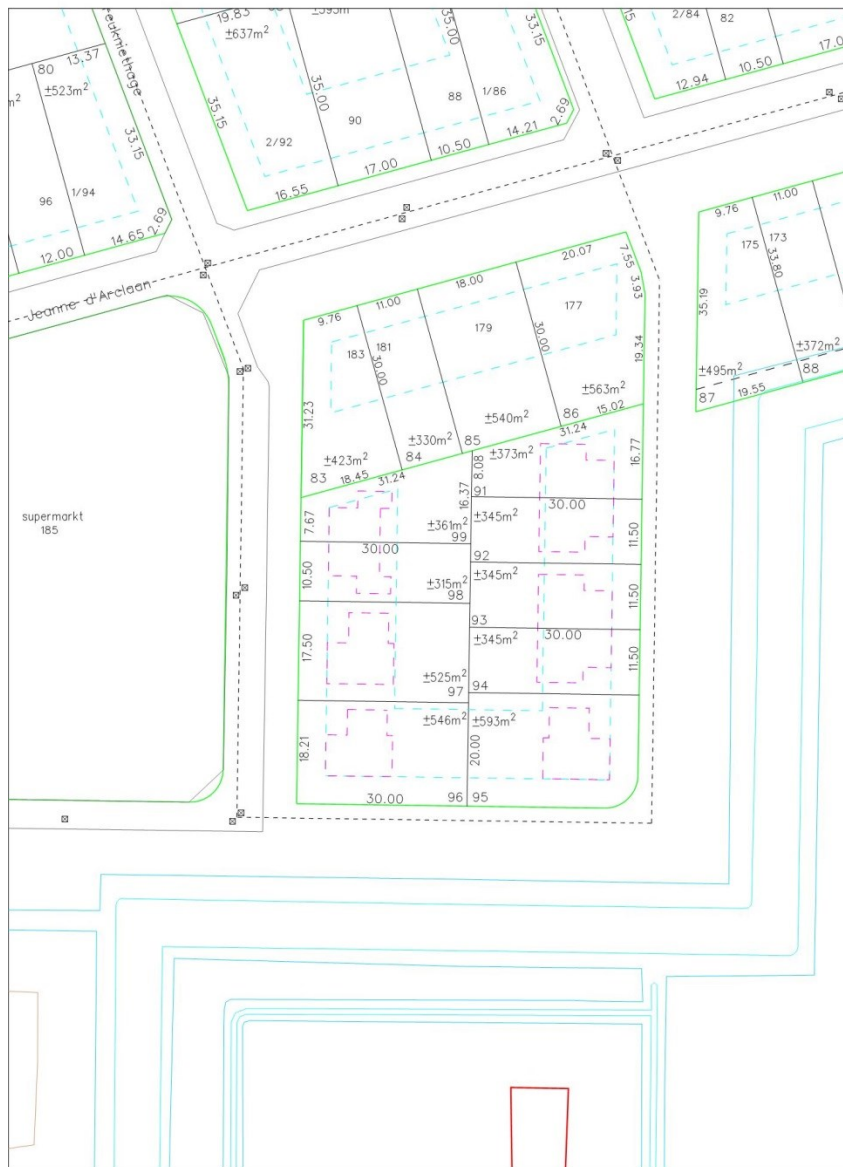
Ad 5 Afscherming tuinen

Het beeldkwaliteitsplan van het moederplan 'Emmeloord, Emmelhage-fase 2' is ook van toepassing op het wijzigingsplan. Hieruit is op te maken dat voor erfafscheidingen, bij de overgang naar openbaar gebied, bij voorkeur in de vorm van hagen worden uitgevoerd. Dit om een groen omgevingsbeeld te stimuleren. In geval van tuinmuren en schuttingen moeten deze mee ontworpen worden met de architectuur van de woning.

Ad 6 Ingang woningen en parkeren

Op dit moment zijn de kavels nog niet onder optie of verkocht. Daarom is nog niet te zeggen waar de ingangen van de woningen zullen komen en waar geparkeerd gaat worden. Wat wel bekend is, is dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak wordt gebouwd en in de openbare ruimte ook parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De vrijstaande woningen aan de zuidzijde zijn via twee kanten te ontsluiten. Zie bijgevoegde voorlopige kavelindeling, waarin proefwoningen zijn ingetekend.



Afbeelding 3 Voorlopige kavelindeling