



Datum 28 mei 2013
Ons kenmerk EC1305-0130

ARCHIEF EXEMPLAAR
CONFORM BESLOTEN

Besluit

Jaargang 2013
Nummer EC1305-0130
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Bagijneweide

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 28-05-2013

besluit:

- 1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals weergegeven in de zienswijzennota, waarbij alle indieners ontvankelijk worden verklaard. De zienswijze van de heer Wijnholds en de heer van Schaik worden ongegrond verklaard. De zienswijze van de heer Klein wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard;
- 2 In te stemmen met de wijziging van het bestemmingsplan, zodat er in plaats van veertien parkeerplaatsen in de strook grond tussen Artez en de Nieuwe Vecht, slechts 9 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. De bestemming "groen" wordt doorgetrokken ten koste van de bestemming "verkeer";
- 3 Het bestemmingsplan Bagijneweide gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0193.11004.0005 met de bijbehorende regels en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO 0193.11004.0005.dgn en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 4 Uiterlijk binnen zes weken van dit besluit de vaststelling te publiceren in Staatscourant en Peperbus danwel eerder dan zes weken als de reactie van de provincie daartoeaanleiding geeft;
- 5 Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Bagijneweide vast te stellen;
- 6 Te verklaren dat:
 - a. op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
 - b. dit betekent dat een belanghebbende in een beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit;
 - c. na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd;
 - d. in een beroepsschrift moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 01-07-2013

de voorzitter,

de griffier,

Beslisnota voor de raad

Datum 28 mei 2013
Ons kenmerk EC1305-0130

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Bagijneweide
Versienummer 1

Portefeuillehouder Nelleke Vedelaar

Informant Ptries van den Broek-Bredewold
Eenheid/Afdeling Expertisecentrum/Ruimtelijke Planvorming
Telefoon 2362
Email p.van.den.broek-bredewold@zwolle.nl
Bijlagen 001: bestemmingsplan Bagijneweide
002: zienswijzennota

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals weergegeven in de zienswijzennota, waarbij alle indieners ontvankelijk worden verklaard. De zienswijze van de heer Wijnholds en de heer van Schaik worden ongegrond verklaard. De zienswijze van de heer Klein wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard;
2. in te stemmen met de wijziging van het bestemmingsplan, zodat er in plaats van veertien parkeerplaatsen in de strook grond tussen Artez en de Nieuwe Vecht , slechts 9 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. De bestemming “groen” wordt doorgetrokken ten koste van de bestemming “verkeer”;
3. Het bestemmingsplan Bagijneweide gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0193.11004.0005 met de bijbehorende regels en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO 0193.11004.0005.dgn en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. uiterlijk binnen zes weken van dit besluit de vaststelling te publiceren in Staatscourant en Peperbus danwel eerder dan zes weken als de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Bagijneweide vast te stellen;
6. Te verklaren dat:
 - a. op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
 - b. dit betekent dat een belanghebbende in een beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit;
 - c. na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd;
 - d. in een beroepschrift moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Datum 28 mei 2013
Ons kenmerk EC1305-0130

Inleiding

Het bestemmingsplan Bagijneweide is deels een conserverend plan, deels op ontwikkelingen gericht. Een deel van de ontwikkelingen is reeds vergund via een projectuitvoeringsbesluit voor het project van IJsselheem.

Het bestemmingsplan heeft gecoördineerd ter visie gelegen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarden en met de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de veertien woningen aan de Rhijnvis Feithlaan. Er zijn drie zienswijzen ingekomen, waarvan twee zijn gericht tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning en één is gericht tegen alleen het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het beoogd effect is het vaststellen van het bestemmingsplan Bagijneweide, zodat deze op korte termijn ter visie kan worden gelegd als vastgesteld plan en de termijn kan gaan lopen tot inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze van de heer Klein deels gegrond verklaard voor zover het gaat om de parkeerplaatsen bij Artez

In het plan is een deel van het groen tussen de Nieuwe Vecht en Artez bestemd tot verkeer om zo ruimte te kunnen bieden aan veertien parkeerplaatsen. Mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is opnieuw naar de inrichting van het gebied gekeken en is het mogelijk gebleken om de geplande parkeerplaatsen deels, namelijk 5 van de 14 parkeerplaatsen, elders in het gebied op te lossen. Er kan daardoor 12 meter alsnog tot groen worden bestemd, in plaats van als verkeer.

De overige 9 parkeerplaatsen worden mogelijk op termijn ook nog anders opgelost. Op de inrichting van het gebied wordt nog gestudeerd.

1.2 De overige zienswijzen leiden niet tot wijziging van het plan en worden ongegrond verklaard

In de zienswijzennota is uitgebreid ingegaan op de overige zienswijzen. Het belangrijkste deel van de ingebrachte zienswijzen is gericht tegen de komst van de woningen aan de Rhijnvis Feithlaan. Ter weerlegging van de zienswijzen is een schaduwrapport opgesteld en is het geluidsrapport geactualiseerd.

2.1 De geplande parkeerplaatsen bij Artez worden elders in het plan gerealiseerd, waardoor een deel van de bestemming verkeer alsnog de bestemming Groen krijgt

Zoals in argument 1.1 al is aangegeven, is het mogelijk om een deel van de parkeerplaatsen elders in het plangebied te realiseren, waardoor deels aan de zienswijze tegemoet kan worden gekomen en het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd moet worden vastgesteld.

3.1 Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld

Indien u instemt met de wijze waarop met de zienswijzen is omgegaan en met de voorgestelde wijziging, kan het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

Datum 28 mei 2013
Ons kenmerk EC1305-0130

4.1 Het bestemmingsplan dient uiterlijk binnen zes weken te worden gepubliceerd als vastgesteld bestemmingsplan

Sinds de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, moet een besluit van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, eerst na zes weken worden gepubliceerd. De reden dat met publicatie moet worden gewacht is het feit dat de provincie zes weken de gelegenheid heeft om aan te geven of zij in de wijzigingen aanleiding ziet om een reactieve aanwijzing te geven. Een reactieve aanwijzing wordt overigens niet verwacht, omdat er geen sprake is van provinciaal belang. Het besispunt zorgt ervoor dat niet de volle zes wekentermijn behoeft te gewacht met publiceren, maar dat daar direct toe kan worden overgegaan, zodra het standpunt van de provincie bekend is.

5.1 Geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een (in hoofdzaak) conserverend plan. Voor zover er sprake is van initiatieven, wordt er gebouwd op gronden die in eigendom zijn van de gemeente en waarbij in de grondprijs het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

6.1 De Crisis- en herstelwet is van toepassing

Op het bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit komt doordat het plan de bouw van in elk geval 20 woningen mogelijk maakt. De wet schrijft voor om expliciet in het besluit op het bestemmingsplan te bepalen dat deze wet van toepassing is, omdat het gevolgen heeft voor de wijze waarop een beroepschrift moet worden ingediend. Ook in de publicatie wordt hiervan melding gemaakt.

Risico's

-

Financiën

-

Communicatie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt over het plan gecommuniceerd door publicatie in de Peperbus, Staatscourant en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Uiteraard krijgen de indieners van de zienswijzen het raadsbesluit thuis gezonden en worden zij op de hoogte gesteld van de publicatie.

Vervolg

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gekoppeld aan het einde van de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan, tenzij binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd zou worden. Des te sneller de tervisielegging kan plaatsvinden, des te eerder het bestemmingsplan inwerking treedt. Nieuwe bouw aanvragen kunnen dan getoetst worden aan het nieuwe bestemmingsplan.

Datum 28 mei 2013
Ons kenmerk EC1305-0130

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

drs. H.J. Meijer, burgemeester

drs. O. Dijkstra, secretaris

Expertisecentrum

ECR - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor

Lübeckplein 2

Postbus 10007

8000 GA Zwolle

Telefoon (038) 498 23 62

p.van.den.broek-bredewold@zwolle.nl

www.zwolle.nl**Zienswijzennota bestemmingsplan Bagijneweide**

Inhoud

1	Behandeling zienswijzen	3
1.1	J. Klein en G. Sempel, Turfmarktstraat 52, 8021 AA te Zwolle	4
1.2	G. Wijnholds, Rhijnvis Feithlaan 8, 8021 AJ te Zwolle	6
1.3	J.C. van Schaik, Rhijnvis Feithlaan 9, 8021 AJ te Zwolle	8
2	Bijlagen	11
	Bijlage 1: Zienswijze van de heer Klein en de heer of mevrouw Sempel	12
	Bijlage 2: Zienswijze van de heer Wijnholds	13
	Bijlage 3: Zienswijze van de heer Van Schaik	17
	Bijlage 4: Memo actualisatie t.b.v. geluidsrapport	18
	Bijlage 5: Schaduwberekeningen	26

1 Behandeling zienswijzen

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Bagijneweide heeft vanaf 7 maart tot en met 17 april 2013 ter inzage gelegen evenals de omgevingsvergunning voor de veertien eengezinswoningen aan de Rhijnvis Feithlaan en het besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden. Er zijn drie zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan, waarvan er twee tevens zijn gericht tegen de omgevingsvergunning. Alle drie de indieners hebben tijdig hun zienswijze ingediend en zijn belanghebbend. De zienswijzen kunnen dus ontvankelijk worden verklaard. In deze nota wordt per indiener de zienswijze samengevat en de reactie van de gemeente gegeven.

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. J. Klein en G. Sempel, Turfmarktstraat 52, 8021 AA te Zwolle
2. G. Wijnholds, Rhijnvis Feithlaan 8, 8021 AJ te Zwolle
3. J.C. van Schaik, Rhijnvis Feithlaan 9, 8021 AJ te Zwolle

Voor het overzicht zijn op onderstaande kaart de adressen van de indieners in blauw weergegeven.



Kaart 1: adressen van de indieners.

1.1 J. Klein en G. Sempel, Turfmarktstraat 52, 8021 AA te Zwolle

De heer Klein en de heer of mevrouw Sempel geven aan bezwaar te hebben tegen de bouw van zes stadswoningen langs de Nieuwe Vecht en de geplande parkeerplaatsen binnen het gebied. Door de bouw van de zes woningen verdwijnt opnieuw een deel van het groen in het gebied. Tevens komt er een muur van ca. 1.50 meter hoog waardoor een verhoogde tuin mogelijk wordt gemaakt. Al met al krijgen bewoners het gevoel buiten gesloten te worden.

Reactie gemeente:

Het nieuwbouwplan maakt onderdeel uit van een groter herstructureringsplan in de wijk, dat is bedoeld om de samenhang, leefbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. Voor de bouw van deze zes geplande stadswoningen verdwijnt inderdaad een deel groen, maar dat is in een stedelijk gebied niet ongebruikelijk. Tevens is dit in lijn met het door de gemeenteraad vastgestelde Structuurplan 2020, waarin een belangrijke rol is weggelegd voor het inbreidingsbeleid om woningen te realiseren in stedelijk gebied. Tevens sluiten de geplande woningen goed aan bij de stedenbouwkundige structuur en opzet van de wijk.

De bomen langs het water blijven evenwel staan. En ook achter de woningen blijft een groenstrook gehandhaafd, waardoor de doorlopende groene corridor langs de Nieuwe Vecht gehandhaafd blijft.

Het hoogteverschil, waar appellanten over spreken, zal in de uitwerking van het ontwerp zoveel als mogelijk is worden verkleind.

De zienswijze wordt dan ook niet gedeeld op dit punt.

Daarnaast wordt aangegeven dat de nieuw geplande parkeerplaatsen ter hoogte van Artez zeer onwenselijk zijn. Het pad langs de Nieuwe Vecht wordt namelijk intensief gebruikt door fietsers en voetgangers. Autoverkeer zal hier een gevaar gaan opleveren voor langzaam verkeer. Tevens wordt afbreuk gedaan aan de 'open verbinding' van Artez met de Nieuwe Vecht, doordat parkeren voor het gebouw mogelijk wordt. En het gaat opnieuw ten kosten van groen.

Voor reclamanten speelt bovendien dat zij nogal ingesloten raken tussen geparkeerde auto's omdat er, sinds de herinrichting van de Filosofenallee aan de overkant van de Nieuwe Vecht, ook langs de waterkant wordt geparkeerd.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan voorziet in een strook parkeerplaatsen ter hoogte van Artez (14 in totaal) en in een parkeerplaats voor 5 auto's iets verderop in het verlengde van de nieuwe parkeerplaatsen bij Artez, zoals op onderstaande tekening blijkt.



De parkeerplaatsen hebben allen in het ontwerp-bestemmingsplan een verkeersbestemming gekregen ten koste van de groenbestemming. Met u zijn wij van mening dat de veertien parkeerplaatsen ter hoogte van Artez niet de meest wenselijke locatie is hiervoor. Wij hebben opnieuw, mede naar aanleiding van uw zienswijzen de inrichting van het gebied onder de loep genomen. Daaruit is gebleken dat het mogelijk is om een deel van de parkeerplaatsen van Artez (in totaal vijf) elders in het plan onder te brengen, zodat de extra verkeersbestemming ten koste van de groenbestemming in het vast te stellen bestemmingsplan deels kan worden teruggebracht. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld. De groenbestemming wordt twaalf meter, ten koste van vijf parkeerplaatsen, doorgetrokken.

Op dit punt achten wij uw zienswijze deels gegrond.

Overigens blijven wij ons beraden of het mogelijk is om ook (een deel van) de overige negen parkeerplaatsen elders in het plan te realiseren. Binnen de gemengde doeleindenbestemming is parkeren toegestaan, zonder dat dit expliciet met een verkeersbestemming behoeft te worden aangegeven.

Overigens hechten wij eraan op te merken dat het bestemmingsplan moet voldoen aan de parkeernorm die is vastgelegd in de Bouwverordening. Het realiseren van voldoende parkeerplaatsen is dan ook noodzakelijk. Wel zullen wij bij de inrichting van het gebied het aanwezige groen zoveel mogelijk respecteren.

Het parkeren op de Turfmarkt blijft overigens mogelijk. De parkeerplaatsen mogen echter niet worden toegerekend aan het plangebied om de parkeernorm op te vangen die als gevolg van nieuwbouwplannen in het gebied ontstaat, doordat er geen sprake is van een gefiscaliseerd parkeersysteem.

Tenslotte achten wij uw zienswijze ten aanzien van de verkeersveiligheid als gevolg van de nieuwe parkeerplaatsen op de Turfmarktstraat niet gegrond. Het gaat om een gering aantal parkeerplaatsen en derhalve gaat het ook om een gering aantal verkeersbewegingen. Bovendien is de inrichting van de ontsluiting zodanig dat dit geen aanleiding geeft om hard te rijden.

1.2 G. Wijnholds, Rhijnvis Feithlaan 8, 8021 AJ te Zwolle

De heer Wijnholds geeft aan bezwaar te hebben tegen de nieuw te bouwen woningen tegenover zijn woning. In de wintermaanden zal er geen zonlicht meer binnenkomen op de begane grond. Naast het gemis aan zon zal dit hogere stookkosten tot gevolg hebben. Reclamant heeft een schaduwberekening bijgevoegd.

Reactie gemeente:

Ter afweging van alle betrokken belangen is door de gemeente eveneens een schaduwberekening opgesteld.

Als uitgangspunt voor het beoordelen van het effect van de nieuwbouw nemen wij niet de thans onbebouwde gronden, noch de bebouwing die tot voor kort op deze gronden aanwezig was, namelijk een eenlaagse barak en een iets verdrop gelegen zusterflat. Het uitgangspunt moet naar onze mening zijn de juridische mogelijkheden die op basis van het vigerende bestemmingsplan benut hadden kunnen worden. Dat deze bouw mogelijkheden niet ten volle zijn benut, doet hieraan niet af.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan had er bebouwing kunnen worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 11 meter. Bovenop die 11 meter mocht nog een kap worden gerealiseerd met een maximale bebouwinghoogte van 15 meter. In de berekeningen is echter uitgegaan van een kapverdieping van 3 meter met een hellingshoek van 45 graden, omdat dit een reëler beeld geeft.

In het thans vast te stellen bestemmingsplan Bagijneweide wordt de bouwhoogte beperkt. Zo is de maximale goothoogte vastgelegd op 9 meter en is de maximale bouwhoogte 12 meter.

De nieuwbouw is globaal als volume ingetekend op de buitenste bebouwingslijn met een hoogte van 10,5 meter ten opzichte van peil. De gevel springt op de bovenste laag op verschillende plekken terug door de kap, maar dit aspect is in de schaduwberekeningen niet meegenomen. Op verschillende plekken is de bouwhoogte op de bouwgrens minder hoog, maar dit is buiten beschouwing gelaten.

Afgezet tegen de juridische mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan, betekent het realiseren van de nieuwbouwwoningen dat geen sprake is van een zodanige schaduwwerking op de gevels van reclamanten dat om die reden moet worden afgezien van het realiseren van de veertien eengezinswoningen.

Uw zienswijze achten wij derhalve ongegrond.

Tevens zal door de nieuwe gevelwand de geluidsbelasting door het verkeer vanwege weerskaatsing worden verhoogd.

Reactie gemeente:

Mede naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze is door de gemeente het geluidsrapport geactualiseerd. Immers, in het geluidsrapport zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen werd nog uitgegaan van het feit dat de Rhijnvis Feithlaan een 50 km/u weg zou zijn. Inmiddels is de status van die weg gewijzigd in een 30 km/u weg met als gevolg dat de geluidsbelasting van deze weg op de gevels van aanwezige en toekomstige woningen sowieso lager is geworden.

Daarnaast is expliciet berekend welke het weerkaatsingseffect van de nieuwbouw is op de bestaande woningen. Uit de gegevens, u treft dat in bijlage aan, blijkt dat er maximaal sprake is van 0,3 dB extra geluidsbelasting op de gevels van de woning van reclamant. Dit weerkaatsingseffect is uiterst klein, waardoor wij uw zienswijze op dit punt ongegrond verklaren.

De nieuwe woningen zullen het woongenot benadelen, vanwege inkijk vanaf onder andere de balkons en burengeluid. De privacy zal door de bouwplannen volledig verloren gaan.

Reactie gemeente:

Tussen de woning van reclamant en de nieuw op te richten woningen is een zodanige afstand (circa 25 meter), dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot door de komst van de nieuwe woningen. Wij erkennen dat er een verschil is tussen de oude situatie, waarin er geen overburen waren en de nieuwe situatie, waarin er wel overburen zullen zijn. Doch in een stedelijke omgeving is het niet onredelijk overburen te hebben, zelfs op kortere afstand. Daarnaast geldt bovendien dat er ook in het vigerende plan bouwmogelijkheden waren. Dat hiervan geen gebruik is gemaakt, doet aan de juridische mogelijkheid voor bebouwing niet af. Wij delen de zienswijze dan ook niet.

1.3 J.C. van Schaik, Rhijnvis Feithlaan 9, 8021 AJ te Zwolle

De heer Van Schaik geeft aan dat hij de gevels van de te bouwen woningen niet in harmonie vindt met de klassieke woningen (gemeentelijke monumenten) gelegen aan de overzijde.

Reactie gemeente:

De woningen zijn ontworpen juist in samenhang met de omgeving. Er is nauw contact geweest tussen de architect en onze stedenbouwkundige. Daarnaast heeft ook de welstandscommissie met het plan ingestemd. Wij delen de zienswijze dan ook niet.

De geluidsoverlast van verkeer zal door weerkaatsing toenemen.

Reactie gemeente:

Mede naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze is door de gemeente het geluidsrapport geactualiseerd. Immers, in het geluidsrapport zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen werd nog uitgegaan van het feit dat de Rhijnvis Feithlaan een 50 km/u weg zou zijn. Inmiddels is de status van die weg gewijzigd in een 30 km/u weg met als gevolg dat de geluidsbelasting van deze weg op de gevels van aanwezige en toekomstige woningen sowieso lager is geworden.

Daarnaast is expliciet berekend welke het weerkaatsingseffect van de nieuwbouw is op de bestaande woningen. Uit de gegevens, u treft dat in bijlage aan, blijkt dat er maximaal sprake is van 0,3 dB extra geluidsbelasting op de gevels van de woning van reclamant. Dit weerkaatsingseffect is uiterst klein, waardoor wij de zienswijze op dit punt ongegrond verklaren.

De balkons van de nieuw te bouwen woningen zullen voor overlast zorgen, gezien de woningen geen tuin hebben.

Reactie gemeente:

Tussen de woning van reclamant en de nieuw op te richten woningen is een zodanige afstand (circa 25 meter), dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot door de komst van de nieuwe woningen. Wij erkennen dat er een verschil is tussen de oude situatie, waarin er geen overburen waren en de nieuwe situatie, waarin er wel overburen zullen zijn. Doch in een stedelijke omgeving is het niet onredelijk overburen te hebben, zelfs op kortere afstand. Daarnaast geldt bovendien dat er ook in het vigerende plan bouwmogelijkheden waren. Dat hiervan geen gebruik is gemaakt, doet aan de juridische mogelijkheid voor bebouwing niet af. Wij delen de zienswijze dan ook niet.

Daarnaast zal het woongenot aangetast worden vanwege de hoge bebouwingsdichtheid.

Reactie gemeente:

*Wij van mening dat het woongenot niet door woondichtheid wordt bepaald.
Daarom achten wij de zienswijze niet gegrond.*

Door schaduwslag zal de zon met name in de wintermaanden niet meer op de gevels schijnen.

Reactie gemeente:

Ter afweging van alle betrokken belangen is door de gemeente eveneens een schaduwberekening opgesteld.

Als uitgangspunt voor het beoordelen van het effect van de nieuwbouw nemen wij niet de thans onbebouwde gronden, noch de bebouwing die tot voor kort op deze gronden aanwezig was, namelijk een eenlaagse barak en een iets verdrop gelegen zusterflat. Het uitgangspunt moet naar onze mening zijn de juridische mogelijkheden die op basis van het vigerende bestemmingsplan benut hadden kunnen worden. Dat deze bouw mogelijkheden niet ten volle zijn benut, doet hieraan niet af.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan had er bebouwing kunnen worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 11 meter. Bovenop die 11 meter mocht nog een kap worden gerealiseerd met een maximale bebouwinghoogte van 15 meter. In de berekeningen is echter uitgegaan van een kapverdieping van 3 meter met een hellingshoek van 45 graden, omdat dit een reëler beeld geeft.

In het thans vast te stellen bestemmingsplan Bagijneweide wordt de bouwhoogte beperkt. Zo is de maximale goothoogte vastgelegd op 9 meter en is de maximale bouwhoogte 12 meter.

De nieuwbouw is globaal als volume ingetekend op de buitenste bebouwingslijn met een hoogte van 10,5 meter ten opzichte van peil. De gevel springt op de bovenste laag op verschillende plekken terug door de kap, maar dit aspect is in de schaduwberekeningen niet meegenomen. Op verschillende plekken is de bouwhoogte op de bouwgrens minder hoog, maar dit is buiten beschouwing gelaten.

Afgezet tegen de juridische mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan, betekent het realiseren van de nieuwbouwwoningen dat geen sprake is van een zodanige schaduwwerking op de gevels van reclamanten dat om die reden moet worden afgezien van het realiseren van de veertien eengezinswoningen.

Uw zienswijze achten wij derhalve ongegrond.

De parkeerproblemen zullen met de nieuwe plannen alleen maar groter worden.

Reactie gemeente:

*De nieuwbouwplannen kennen een parkeernorm uit de Bouwverordening.
Hieraan wordt voldaan. De zienswijze achten wij ongegrond.*

Tot slot is de bouw van het zorgcentrum en de woningen in schril contrast met de beloften die de bewoners in het voortraject zijn gedaan.

Reactie gemeente:

Het plan kent een grote voorgeschiedenis, waarin de buurt nauw is betrokken bij de plannen. Wij delen de mening niet dat beloften zijn geschonden. In de loop van de tijd zijn soms andere keuzes gemaakt, maar ook deze keuzes zijn met de omgeving gedeeld waarna de raad een weloverwogen keuze heeft gemaakt.

2 Bijlagen

De volgende bijlagen zijn opgenomen:

Bijlage 1: Zienswijze van de heer Klein en de heer of mevrouw Sempel

post 16-4-2013

Bestemmingsplan
reaches

16 APR 2013

Documenten registratie

44310

AH
-173

Zwolle, 10 april 2013

B-post

Geachte gemeenteraad,

Hierbij willen wij als direct betrokkenen onze zienswijze naar voren brengen op het ontwerp bestemmingsplan Bagijneweide.

Ons bezwaar tegen het ontwerp bestemmingplan richt zich met name tegen de geplande bouw van de 6 stadswoningen langs de Nieuwe Vecht en de geplande parkeerplaatsen binnen het gebied.

Door de bouw van de 6 geplande woningen verdwijnt opnieuw een deel groen in dit gebied. Sinds 1979 wonen wij in dit gebied en hebben met het verstrijken van de jaren in deze omgeving al veel te veel groen zien verdwijnen. Tussen de bestaande bomenrij en de nieuw geplande woningen komt een muur van ca. 1,50m hoog waardoor een verhoogde tuin mogelijk wordt gemaakt. Deze muur creëert een situatie die het gevoel geeft dat de bewoners van de Nieuwe Vecht, waarvan ik er één ben, buiten gesloten worden.

Daarnaast geeft het inrichtingsplan aan dat er parkeerplaatsen zijn gedacht langs het voetpad parallel aan de Nieuwe Vecht (op de bestemmingsplantekening heeft dit deel de bestemming "groen"). Dat is een zeer onwenselijke situatie. Dit pad wordt zeer intensief gebruikt door ouders en kinderen die naar de school aan de Turfmarkt gaan en door grote aantallen wandelaars uit de buurt. Heen en weer rijdende auto's leveren een groot gevaar op voor deze gebruikers. Daar komt bij dat de uitbreiding van Artez langs de Nieuwe Vecht voorzien is van veel glas. De architect van het gebouw heeft, voordat het deze uitbreiding werd gerealiseerd, aangegeven dat het gebouw een "open verbinding" moest hebben met de Nieuwe Vecht. Dit werd bevestigd door de toenmalige wethouder dhr. Berends. Door nu auto's aan deze zijde van de school te parkeren wordt de visie van de architect te kort gedaan. Voor mij persoonlijk levert deze situatie ook een extra gevaarlijke situatie op, omdat er voor de uitgang van onze woonark geen trottoir aanwezig is en we direct op de rijbaan komen waar auto's heen en weer rijden.

Inmiddels is ook de Filosofenallee heringericht. Dat heeft tot gevolg dat er nu voornamelijk aan de waterzijde wordt geparkeerd. Door nu ook nog eens het parkeren aan de andere kant van het water mogelijk te maken, worden wij volledig ingebouwd tussen de geparkeerde auto's. Wij zijn ons er van bewust dat er parkeervoorzieningen moeten komen, maar de Turfmarkt is vlak bij daarom pleiten wij er voor om de bewoners van het gebied bij hun woningen te laten parkeren, een paar parkeerplaatsen te realiseren voor de fysiotherapeut en de (mogelijke) verplaatste huisartsenpraktijk en de rest van de gebruikers (zoals de studenten en docenten van Artez en de leden van kunstschilders vereniging Het Palet) van het gebied te laten parkeren op de Turfmarkt. Dit heeft tevens als voordeel dat er meer groen binnen het gebied behouden blijft.

Met vriendelijke groet,



J. Klein en G. Sempel

Turfmarktstraat 52

8021 AA Zwolle

Bijlage 2: Zienswijze van de heer Wijnholds

post 17-4-2013

*Bestemmingsplannen
reeds*

G. Wijnholds

Rhijnvis Feithlaan 8
8021 AJ Zwolle
Mail: g.wijnholds@ziggo.nl
Telefoon 038 4537227



44439

AA

-1/3

DOCUMENT REGISTRATIE

17 APR 2013

Aan: Burgemeester en Wethouders van Gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming
Patries van den Broek-Brededewold

Datum: 17.04.2013

Betreft: Zienswijze tegen ontwerpomgevingsvergunning en ontwerpbestemmingsplan
Bagijneweide

Geacht College, beste Patries van den Broek-Brededewold,

Bij deze wil ik mijn zienswijze onder Uw brengen t.a.v. het plan woningen te bouwen tegenover mijn woning aan de Rhijnvis Feithlaan 8 te Zwolle. Zie bijlage voor de ligging t.o.v. het plangebied.

Het betreft de volgende bezwaren tegen de plannen die voor mij als eigenaar/bewoner nadelige gevolgen hebben.

1. Beschaduwning in de wintermaanden.

In bijgevoegde afbeelding is de doorsnede van de Rhijnvis Feithlaan met de bestaande en de nieuwe bebouwing te zien. Wanneer de zonnehoogte van november en januari (zuidoriëntatie) hierin wordt getekend dan blijkt dat de bezonning van de begane grond in de wintermaanden niet meer voorkomt. Mijn bestaande woning heeft hoge ramen aan de straatzijde en in de wintermaanden geeft dat zoninstraling tot in de kamer aan de achterzijde van de woning. Naast het gemis aan zon in huis heeft dit ook hogere stookkosten tot gevolg.

2. Geluidsoverlast door verkeer

Door de nieuwe gevelwand zal de geluidsbelasting door verkeer op mijn gevel, door geluidsreflectie, worden verhoogd.

3. Privacy, inkijk en geluidsoverlast

Vanaf 1984 woon ik in de Rhijnvis Feithlaan. Aan de voorzijde de lage bebouwing (van Palet), ingebed in een houtwal. Dit gaf veel privacy. De grote kamer, op de verdieping, aan de voorzijde, door mij in gebruik als hoofdslaapkamer, heeft openslaande deuren naar het balkon.

In de zomer is het een warme (zuidgeoriënteerd) kamer en het is dan nodig door middel van open deuren warmte af te voeren.

In de bestaande situatie was dat geen probleem; je keek uit op de houtwal met op de achtergrond de grote kastanjebomen.

Geen inkijk en dus veel privacy.

Los van het verkeer qua geluid ook nog redelijk rustig, zeker in het weekend.

In de nieuwe situatie komen er woningen tegenover mijn woning die mijn woongenot in grote mate zullen benadelen.

Vooraf de woonbalkons van de Loftwoningen (nr 5 en 6).

Deze Loftwoningen hebben de balkons als enige buitenruimte en er is dan ook redelijkerwijs te verwachten dat deze intensief zullen worden gebruikt, zeker bij mooi weer.

Het gevolg is dat ik mijn privacy vanuit mijn slaapkamer door inkijk kwijt ben en bij geopende deuren ook nog te maken krijg met burengeluid.

Ook in de andere ruimten aan de straatzijde van mijn huis gaat de privacy door het oprichten van woningen verloren.

Ik hoop dat ook U zult inzien dat de plannen voor mij zeer nadelig uit gaan pakken en daardoor onacceptabel zijn.

Eén van de grote pluspunten van mijn woonsituatie; de bezonning in de winter, privacy en uitzicht zonder inkijk aan de voorzijde gaan door de bouwplannen volledig verloren.

Ook heeft dit tot gevolg dat de waarde van mijn woning sterk zal dalen.

In de hoop op een passende reactie op deze zienswijze, verblijf ik,

met vriendelijke groet,

Ger Wijnholds

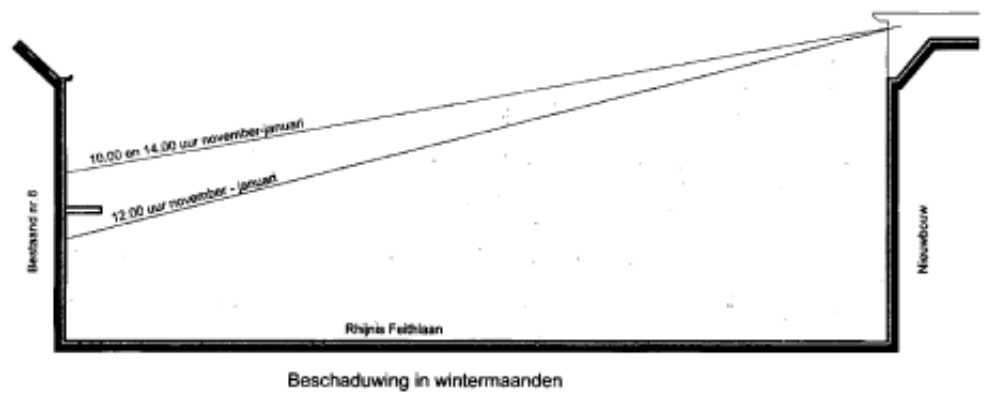
proef 11-4-2013



Datum

Titel

3 juni 2013
Zienschwizzennota bestemmingsplan Bagijnneweide

$$b_1, b_2, b_3, \dots, b_{n-1}, b_n \in \mathbb{R} \quad \text{and} \quad b_1 + b_2 + \dots + b_n = 0.$$


Bijlage 3: Zienswijze van de heer Van Schaik

post 18-4-2013

ECR zienswijze

44542

drs. J.C. van Schaik C. U.
Rijnvis Feithlaan 9
8021 AJ Zwolle

B-post



document registratie
17 APR 2013

Aan : burgemeester en wethouders gemeente Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Zwolle, 17 april 2013

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp bestemmingsplan Bagijnweide (ref. publicatie de Peperbus d.d. 6 maart 2013)

Geachte college en leden afdeling Ruimtelijke Planvorming,

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het plan m.b.t. de te bouwen woningen aan de Rijnvis Feithlaan.

Mijn bezwaren kan ik als volgt samenvatten:

- de gevels van de te bouwen woningen zijn niet harmoniërend met de klassieke woningen (gemeentelijke monumenten) gelegen aan de overzijde
- geluidsoverlast die nu al groot is (verkeer) zal toenemen door de nieuw te bouwen woningen (kaatseffect)
- met name de loftwoningen met de balkons zullen voor overlast zorgen, deze woningen hebben geen tuin derhalve zal al het "buitengebeuren" zich op de balkons afspelen met alle overlast van dien.
- huidige plannen staan in schril contrast met de beloofde plannen rond het Zwolse "Montmartre", een lokeend die ons tijdens de inspiratiedagen werd voorgehouden.
- met de bouw van het zorgcentrum en de bouw van de woningen krijgt de Bagijnweide een bebouwingsdichtheid die het woongenot zal aantasten.
- schaduwslag zal de zon met name in de wintermaanden niet meer op onze gevels doen schijnen
- parkeerproblemen die er nu al zijn, zullen met de nieuwe bebouwing alleen maar groter worden

Ten slotte, de bouw van het zorgcentrum en de woningen staat in schril contrast met alle belofes die de bewoners in het voortraject zijn gedaan.

In het vertrouwen dat bovenstaande in uw afwegingen een rol zal spelen, verblijf ik met hoogachting en vriendelijke groet.


drs. J.C. van Schaik

Bijlage 4: Memo actualisatie t.b.v. geluidsrapport



Zwolle

Memo

Expertisecentrum
Omgevingsadvies

Aan Expertisecentrum, Ruimtelijke Planvorming
t.a.v. mw. mr. PJE van den Broek

Telefoon (038) 498 29 13

Van Mehdi Abbassi

Datum 27 mei 2013

Ons kenmerk

Onderwerp Reflectieonderzoek op de woningen aan de
Rhijnvis Feithlaan t.g.v. nieuwbouwplannen in
de Bagijneweide

Inleiding.

Naar aanleiding van de door een tweetal bewoners aan de Rhijnvis Feithlaan 8 en 9, ingediende zienswijze tegen de nieuwbouwplannen in de Bagijneweide te Zwolle, is door het Expertisecentrum van de gemeente Zwolle een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Doel van dit onderzoek is om te bepalen, hoe groot de bijdrage van de reflecties door de komst van de geplande nieuwbouw in de Bagijneweide is, op de gevelbelasting van deze twee woningen.

Om deze reflectiebijdrage inzichtelijk te kunnen maken zijn twee situaties onderzocht. In de situatie 1 (huidige situatie) is de gevelbelasting op deze twee woningen bepaald zonder de aanwezigheid van de geplande nieuwbouwplannen in de Bagijneweide. In de situatie 2 (toekomstige situatie) is de gevelbelasting op deze twee woningen bepaald inclusief de aanwezigheid van de geplande nieuwbouwwoningen in de Bagijneweide.

Opgemerkt wordt dat de rijsnelheid op de Rhijnvis Feithlaan momenteel 30 km/uur bedraagt. In het ontwerpbestemmingsplan is een akoestisch onderzoek als bijlage bijgevoegd, dat afkomstig is uit 2011 en waarbij is uitgegaan van een maximale rijsnelheid van 50 km/uur. Dit geluidsonderzoek diende derhalve te worden geactualiseerd.

Bij de actualisatie van het geluidsonderzoek is uitgegaan van een rijsnelheid op de Rhijnvis Feithlaan 30 km/uur. Dit houdt overigens in dat er voor de bouw van de nieuwe woningen aan de Bagijneweide geen ontheffing hogere grenswaarde nodig is als gevolg van de Rhijnvis Feithlaan. Volgens de Wet geluidhinder kent een 30 km/uur weg namelijk geen geluidzone. Derhalve is de Rhijnvis Feithlaan niet zoneplichtig.

Berekeningsresultaten.

Tabel 1: optredende gevelbelasting op de woningen aan de Rhijnvis Feithlaan, ten gevolge van het verkeer op de Rhijnvis Feithlaan.

Waarnemingspunt	Waarnemingshoogte	Geluidbelasting in dB exclusief reflecties nieuwbouw	Geluidbelasting in dB inclusief reflecties nieuwbouw	verschil in dB
Rijnvis Feithlaan 8	begane grond	56,8	56,8	0
Rijnvis Feithlaan 8	1 ^e verdieping	56,8	57	0,2
Rijnvis Feithlaan 8	2 ^e verdieping	56,3	56,5	0,2



Datum 27 mei 2013
Oms kenmerk

Rijnvis Feithlaan 9	begane grond	56,6	56,6	0
Rijnvis Feithlaan 9	1 ^e verdieping	56,6	56,9	0,3
Rijnvis Feithlaan 9	2 ^e verdieping	56,1	56,4	0,3

Beoordeling.

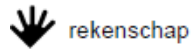
De maximale optredende geluidbelasting op de gevel van deze twee woningen bedraagt 57 dB voor respectievelijk de situatie zonder de reflecties en de situatie met de reflecties. De bijdrage van de reflecties veroorzaakt door de nieuwbouw bedraagt maximaal 0,3 dB.

Conclusie.

- Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van de reflectie door de realisatie van de geplande nieuwbouw woningen aan de Bagijneweide, de geluidbelasting op de woning aan de Rijnvis Feithlaan 8 en 9 met maximaal 0,3 dB toeneemt.
- De bijdrage van de reflectie op de heersende gevelbelasting is verwaarloosbaar te beschouwen. Omdat een toename of verschil van 0,3 dB op de heersende geluidbelasting, nauwelijks met het menselijke oor waarneembaar is.
- Aangezien de Rijnvis Feithlaan is ingericht als een 30 km/uur weg, is in het kader van de Wet geluidhinder voor de realisatie van het bouwplan geen ontheffing meer nodig voor een hogere grenswaarde. Volgens de Wet geluidhinder kent een 30 km/uur weg geen geluidzone.

Bijlagen: - berekeningsresultaten

Datum 3 juni 2013
Titel Zienswijzennota bestemmingsplan Bagijneweide



Zwolle

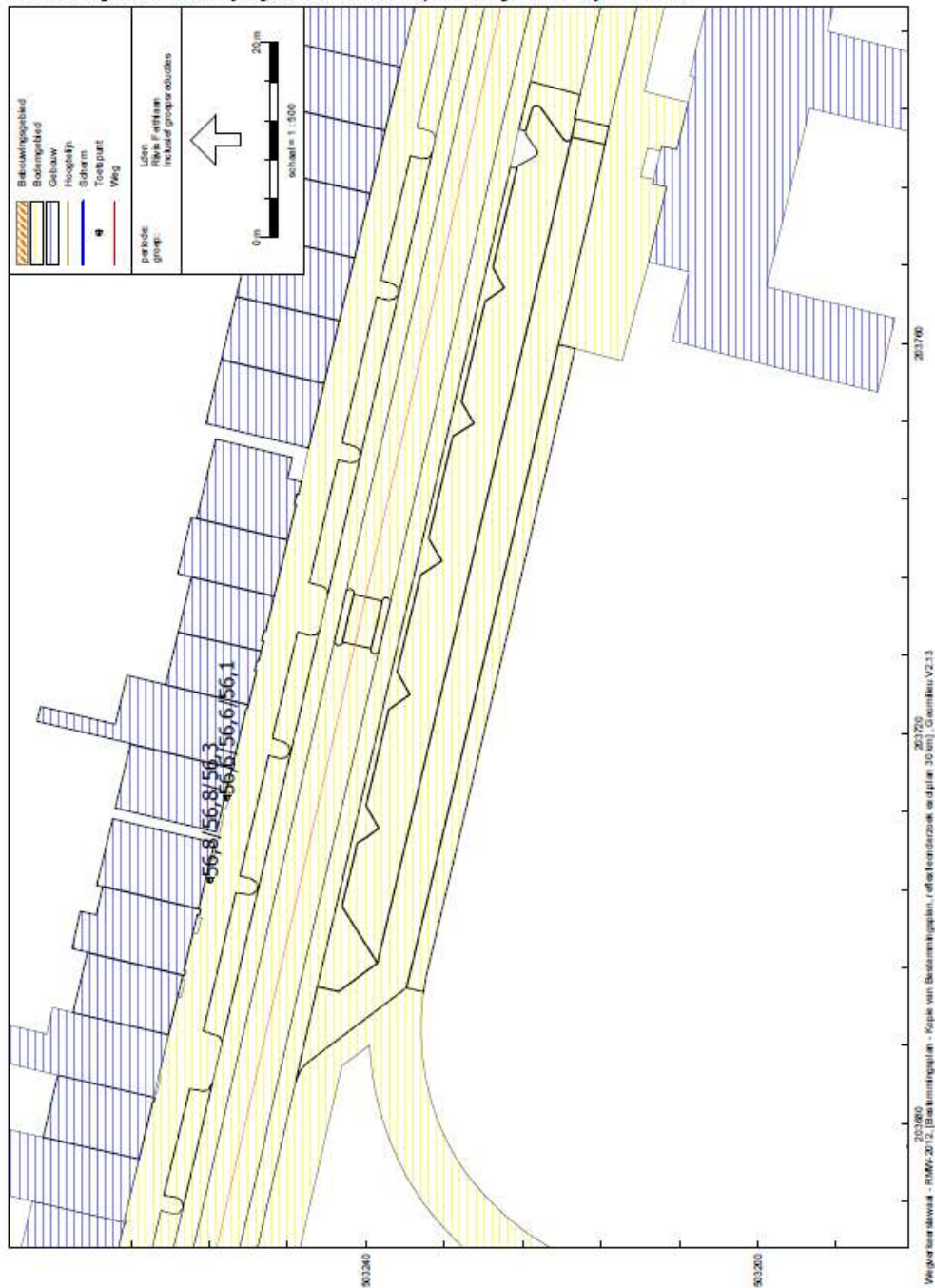
Datum 27 mei 2013
Oms kenmerk

Bijlage
- Berekeningsresultaten.

3 juni 2013
Zienschwizzennota bestemmingsplan Bagijneweide

Gemeente Zwolle Eenheid Expertisecentrum

Gevelbelasting zonder reflectiebijdrage van de nieuwbouw op de woningen aan de Rijnvis Feithlaan



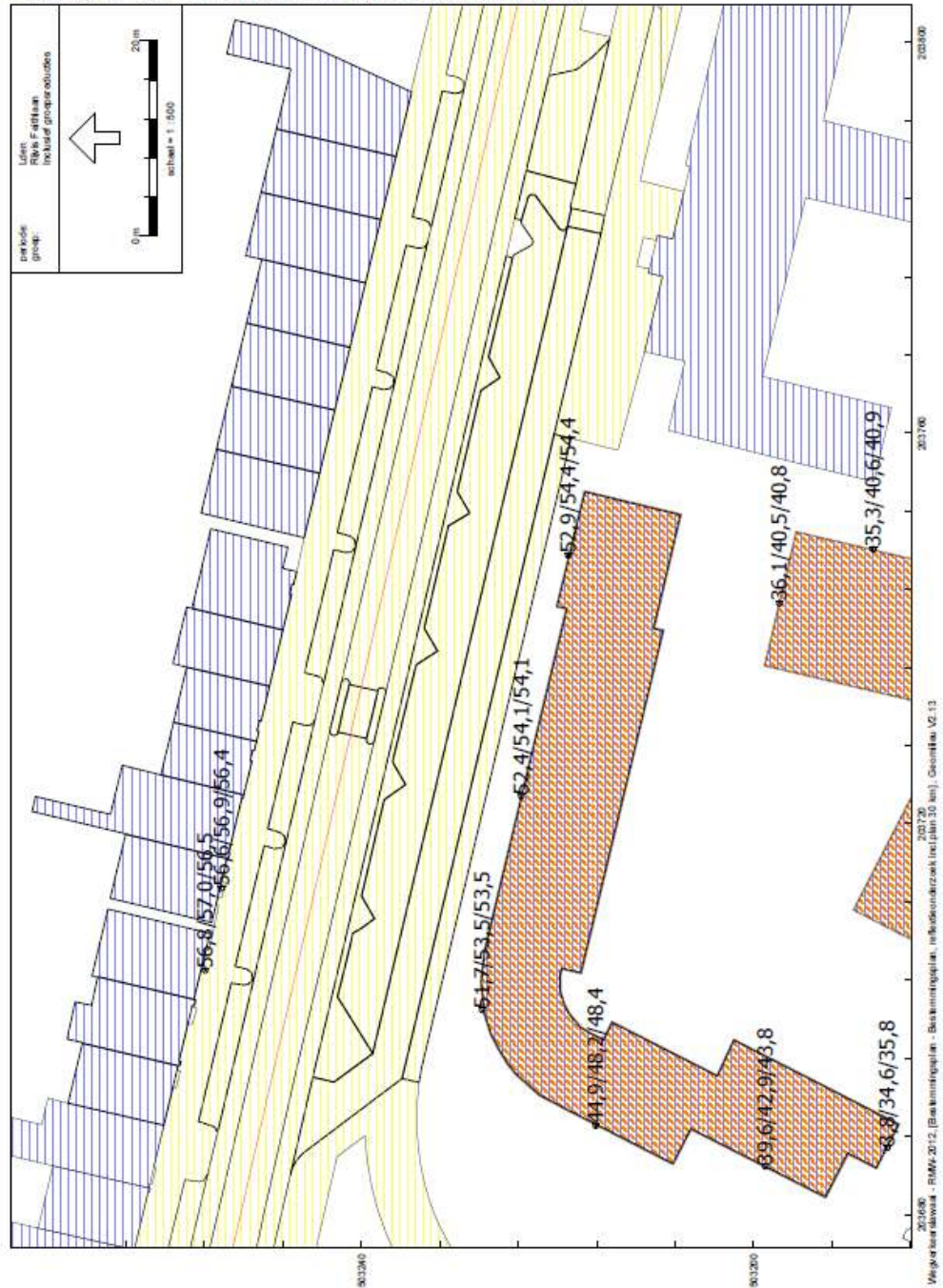
Datum
Titel

3 juni 2013
Zienswijzennota bestemmingsplan Bagijneweide

Bestemmingsplan, reflexieonderzoek incl. nieuwbouwplan
27 mei 2013, 11:27

Gemeente Zwolle Eenheid Expertisecentrum

Geluidbelasting inclusief reflectiebijdrage van het nieuwbouwplan op de woningen



Reflectieonderzoek Bagijneweide
Geluidbelasting inclusief de reflectiebijdrage van het nieuwbouwplan

Rapport: Resultatentabel
Model: Bestemmingsplan, reflectieonderzoek incl.plan 30 km
LAgg totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Rijnvis Feithlaan
Groepsreductie: Ja

Naam			
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Lden
P01_A	Noordgevel	1,50	52,9
P01_B	Noordgevel	4,50	54,4
P01_C	Noordgevel	7,50	54,4
P02_A	Noordgevel	1,50	52,4
P02_B	Noordgevel	4,50	54,1
P02_C	Noordgevel	7,50	54,1
P03_A	Noordgevel	1,50	51,7
P03_B	Noordgevel	4,50	53,5
P03_C	Noordgevel	7,50	53,5
P04_A	Westgevel	1,50	44,9
P04_B	Westgevel	4,50	48,2
P04_C	Westgevel	7,50	48,4
P05_A	Westgevel	1,50	39,6
P05_B	Westgevel	4,50	42,9
P05_C	Westgevel	7,50	43,8
P06_A	Zuidgevel	1,50	3,8
P06_B	Zuidgevel	4,50	34,6
P06_C	Zuidgevel	7,50	35,8
P07_A	Zuidgevel	1,50	8,2
P07_B	Zuidgevel	4,50	20,0
P07_C	Zuidgevel	7,50	22,0
P08_A	Zuidgevel	1,50	9,8
P08_B	Zuidgevel	4,50	17,5
P08_C	Zuidgevel	7,50	19,0
P09_A	oostgevel	1,50	16,6
P09_B	oostgevel	4,50	20,8
P09_C	oostgevel	7,50	22,2
P10_A	oostgevel	1,50	35,3
P10_B	oostgevel	4,50	40,6
P10_C	oostgevel	7,50	40,9
P101_A	Rijnvis Feithlaan 8	1,50	56,8
P101_B	Rijnvis Feithlaan 8	4,50	57,0
P101_C	Rijnvis Feithlaan 8	7,50	56,5
P102_A	Rijnvis Feithlaan 9	1,50	56,6
P102_B	Rijnvis Feithlaan 9	4,50	56,9
P102_C	Rijnvis Feithlaan 9	7,50	56,4
P11_A	Noordgevel	1,50	36,1
P11_B	Noordgevel	4,50	40,5
P11_C	Noordgevel	7,50	40,8
P12_A	Noordwestgevel	1,50	16,5

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V2.13

27-5-2013 11:36:47

Datum
Titel

3 juni 2013
Zienswijzennota bestemmingsplan Bagijneweide

Reflectieonderzoek Bagijneweide
Geluidbelasting inclusief de reflectiebijdrage van het nieuwbouwplan

Rapport: Resultatentabel
Model: Bestemmingsplan, reflectieonderzoek incl.plan 30 km
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Rijvis Feithlaan
Groepsreductie: Ja

Naam			
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Lden
P12_B	Noordwestgevel	4,50	22,2
P12_C	Noordwestgevel	7,50	24,2

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V2.13

27-5-2013 11:36:47

Reflectieonderzoek Bagijneweide
Geluidbelasting exclusief de reflectiebijdrage van het nieuwbouwplan

Rapport: Resultatentabel
Model: Kopie van Bestemmingsplan, reflectieonderzoek excl.plan 30 km
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Rijnvis Feithlaan
Groepsreductie: Ja

Naam				
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Lden	
P101_A	Rijnvis Feithlaan 8	1,50	56,8	
P101_B	Rijnvis Feithlaan 8	4,50	56,8	
P101_C	Rijnvis Feithlaan 8	7,50	56,3	
P102_A	Rijnvis Feithlaan 9	1,50	56,6	
P102_B	Rijnvis Feithlaan 9	4,50	56,6	
P102_C	Rijnvis Feithlaan 9	7,50	56,1	

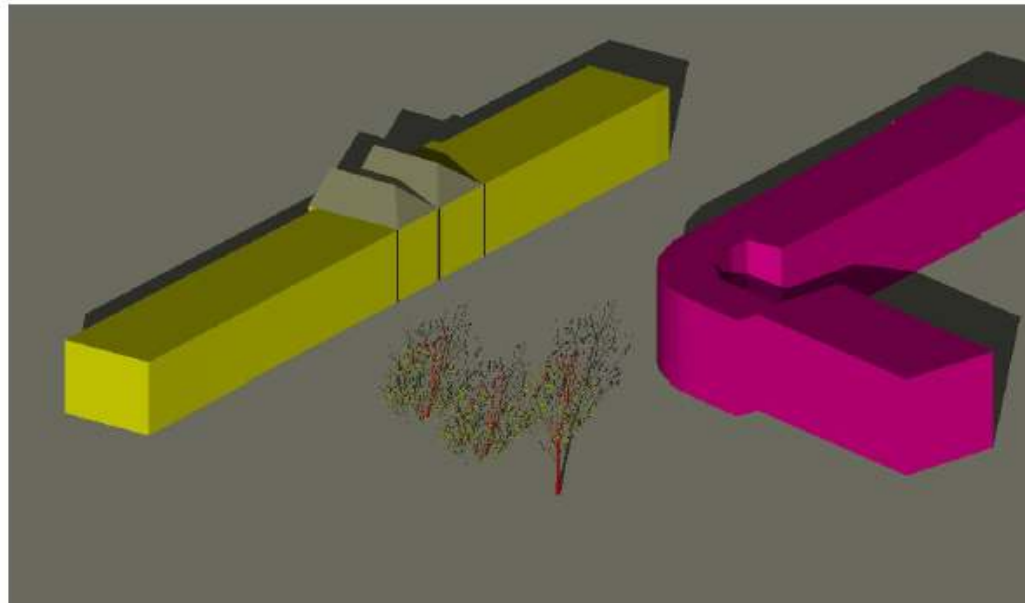
Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V2.13

27-5-2013 11:41:56

Bijlage 5: Schaduwberekeningen

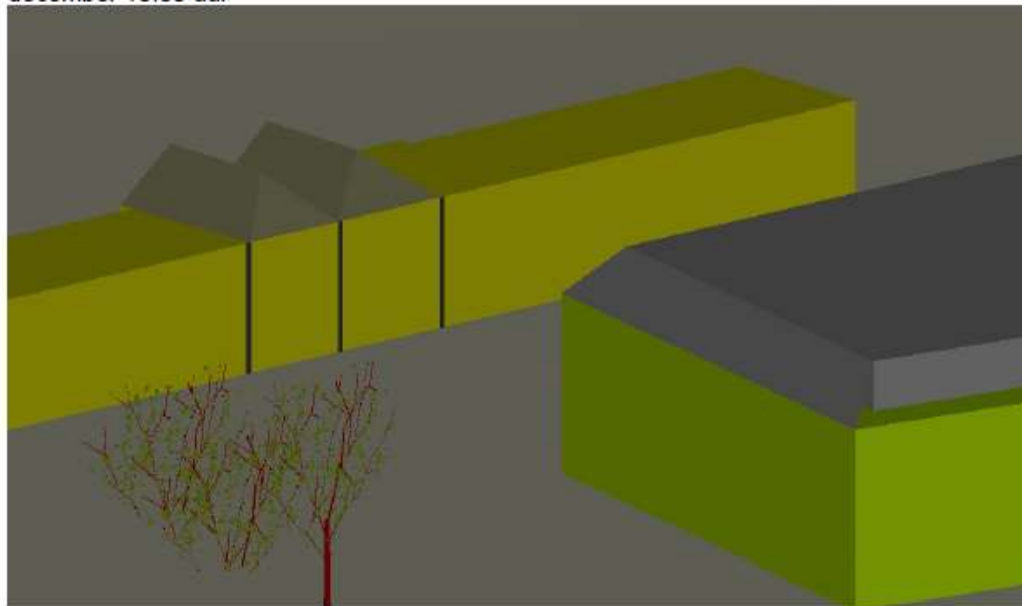
Schaduwberekening Bagijneweide 14 stadsvilla's



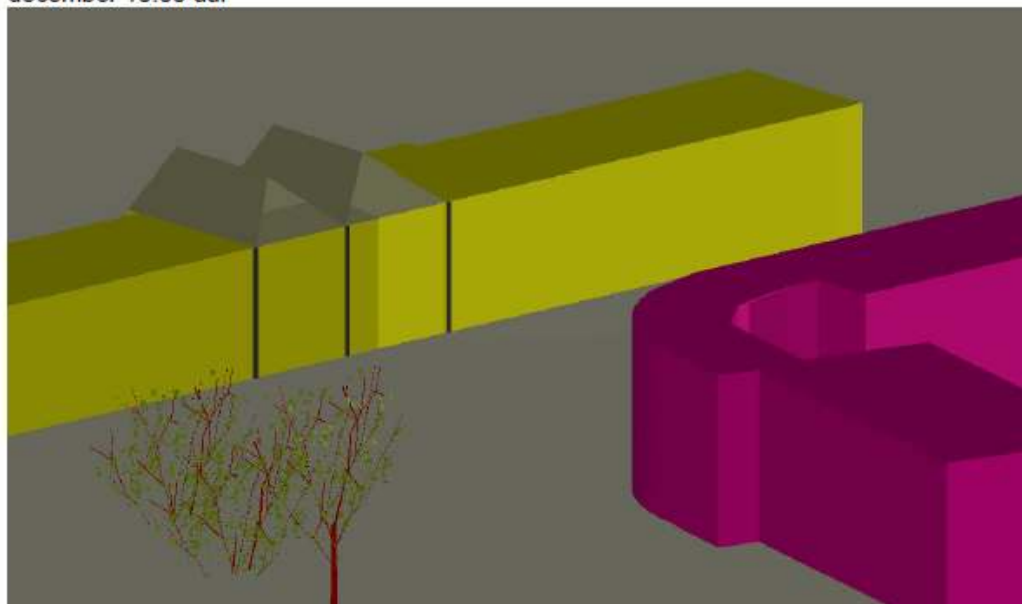
31 mei 2013

Gerko Grobbe

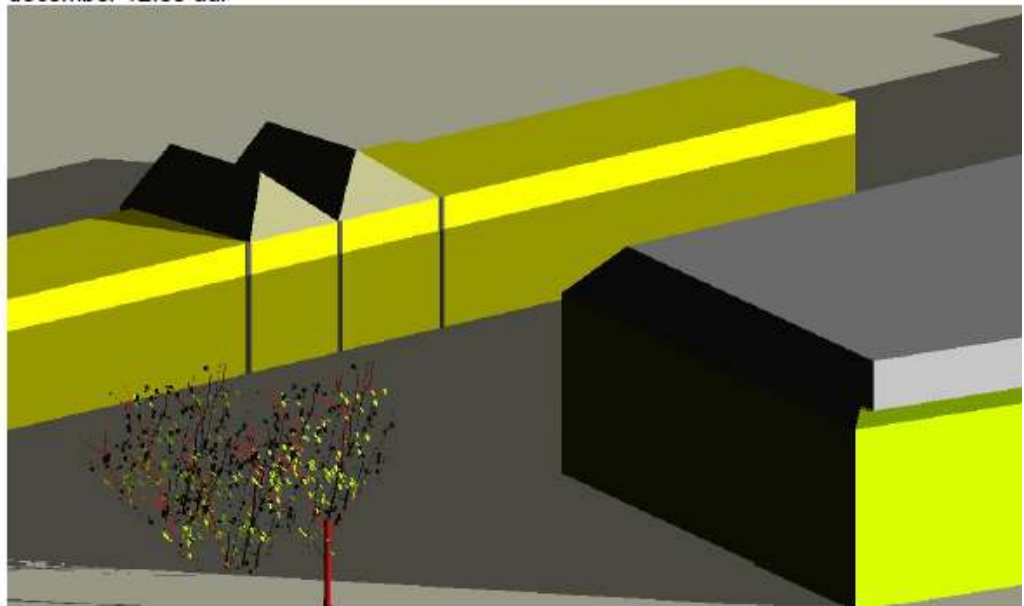
december 10:00 uur



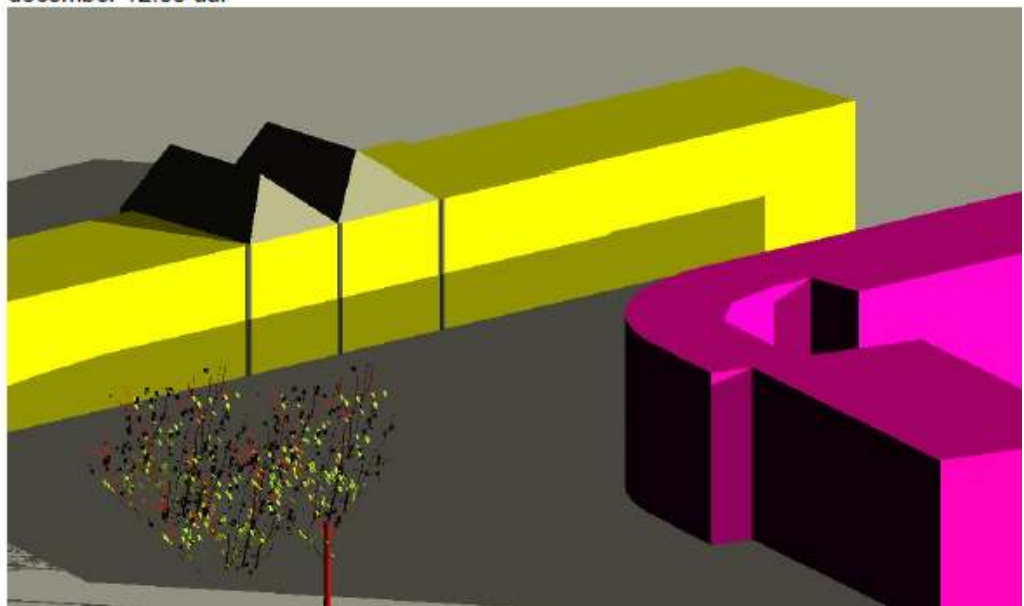
december 10:00 uur



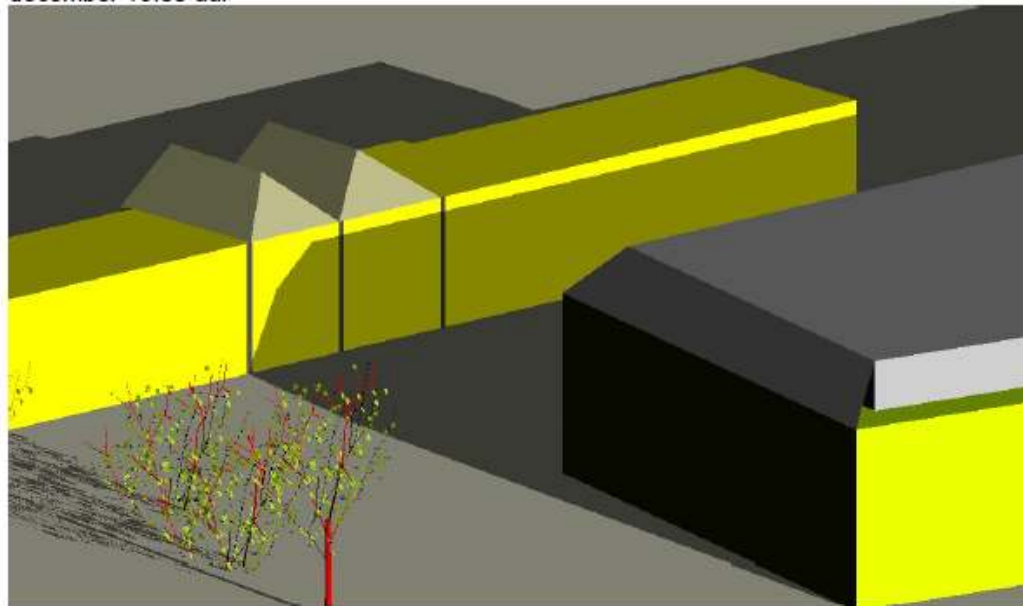
december 12:00 uur



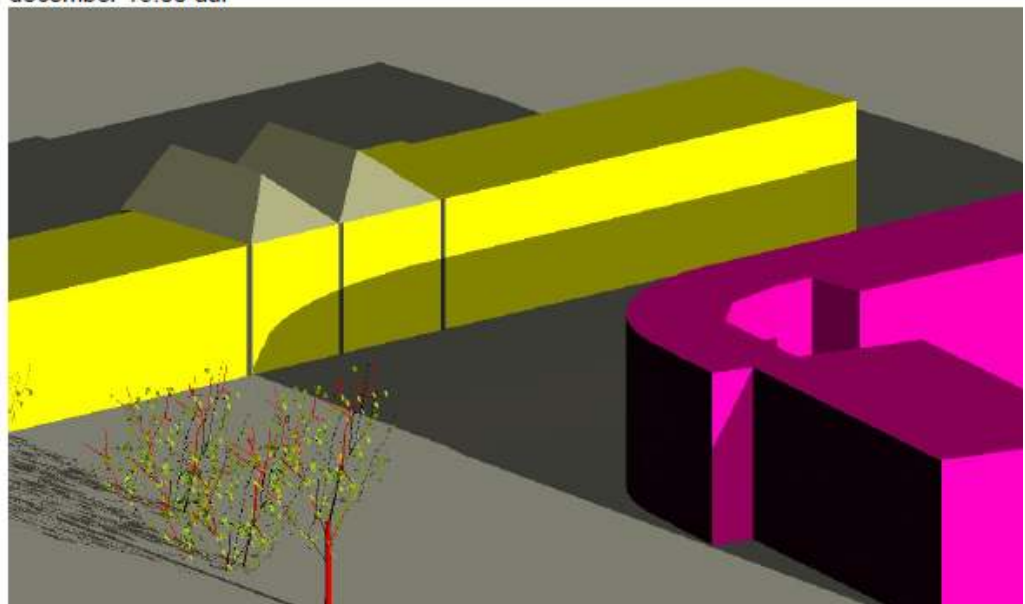
december 12:00 uur



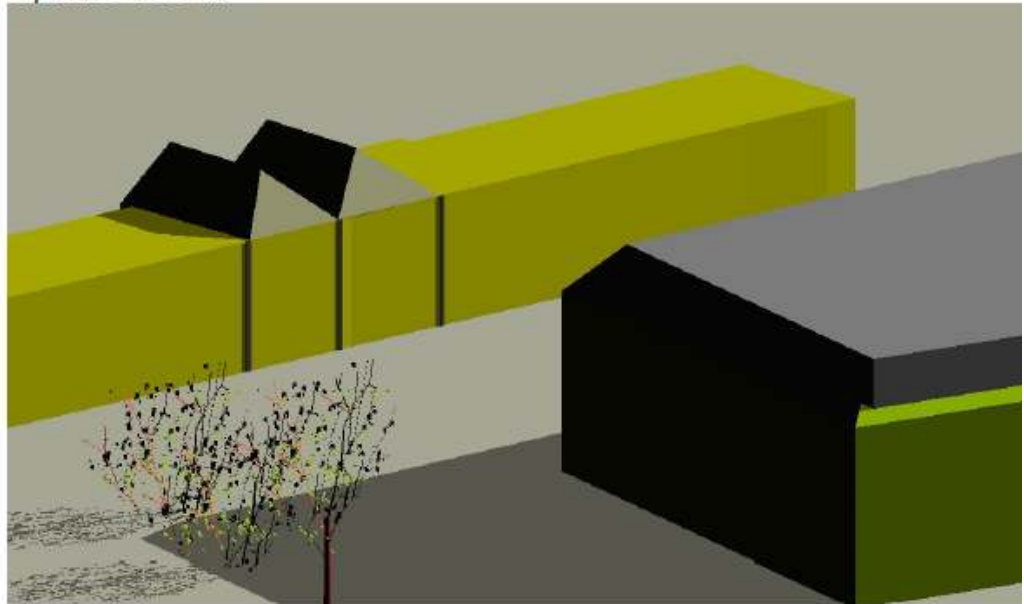
december 15:00 uur



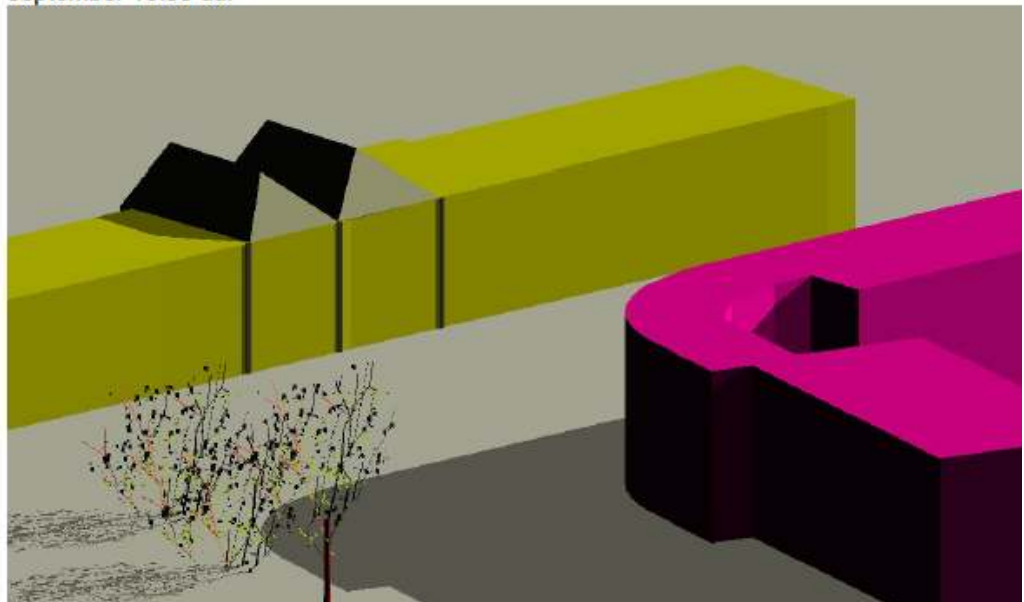
december 15:00 uur



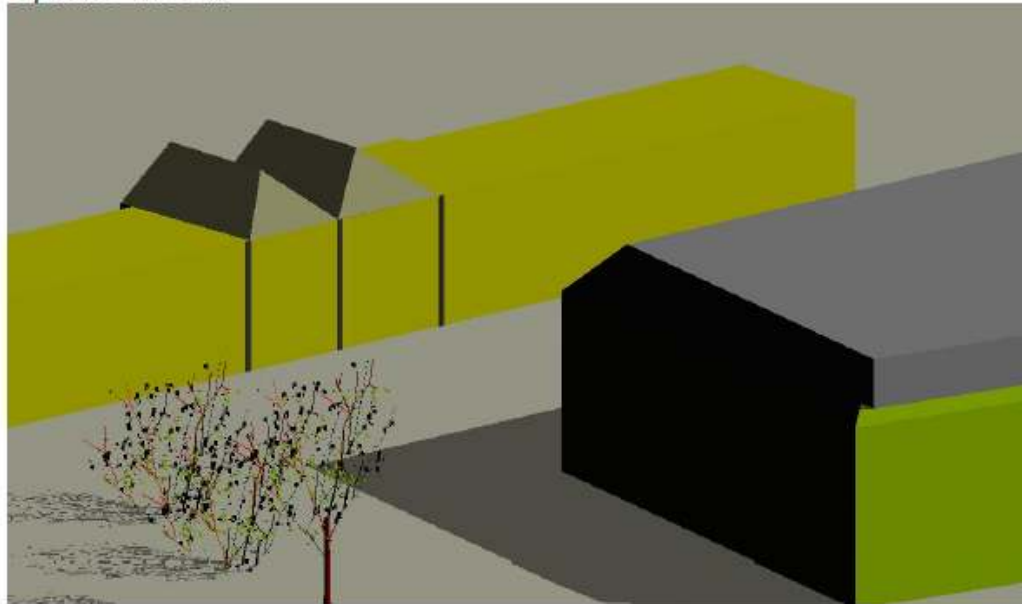
september 10:00 uur



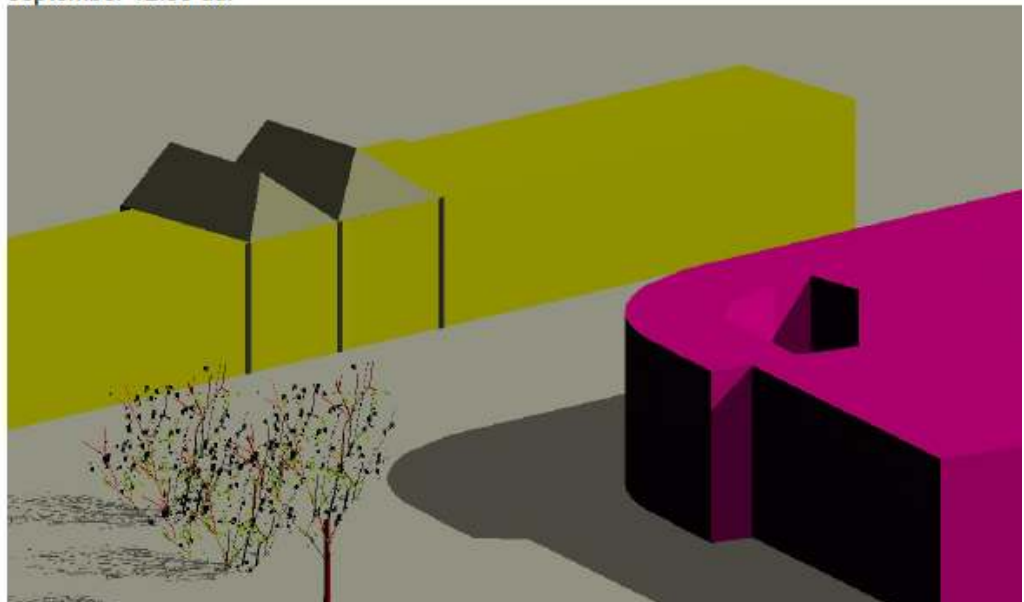
september 10:00 uur



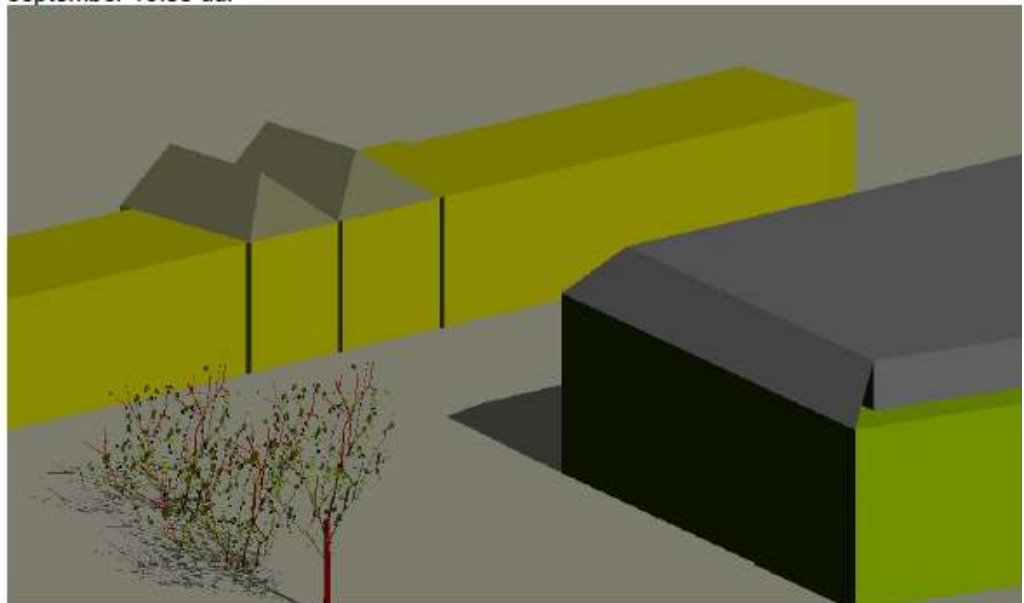
september 12:00 uur



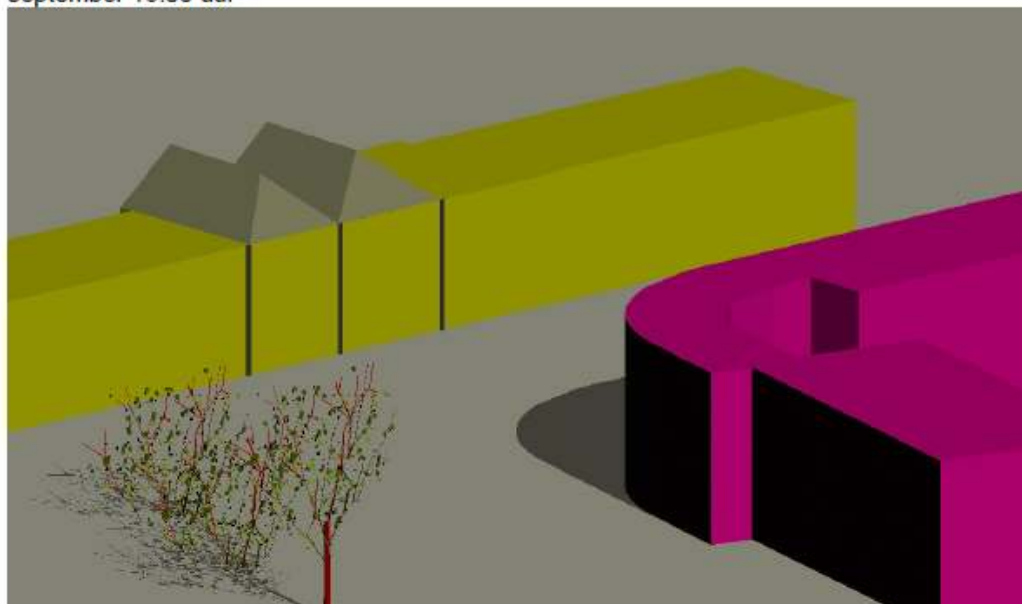
september 12:00 uur



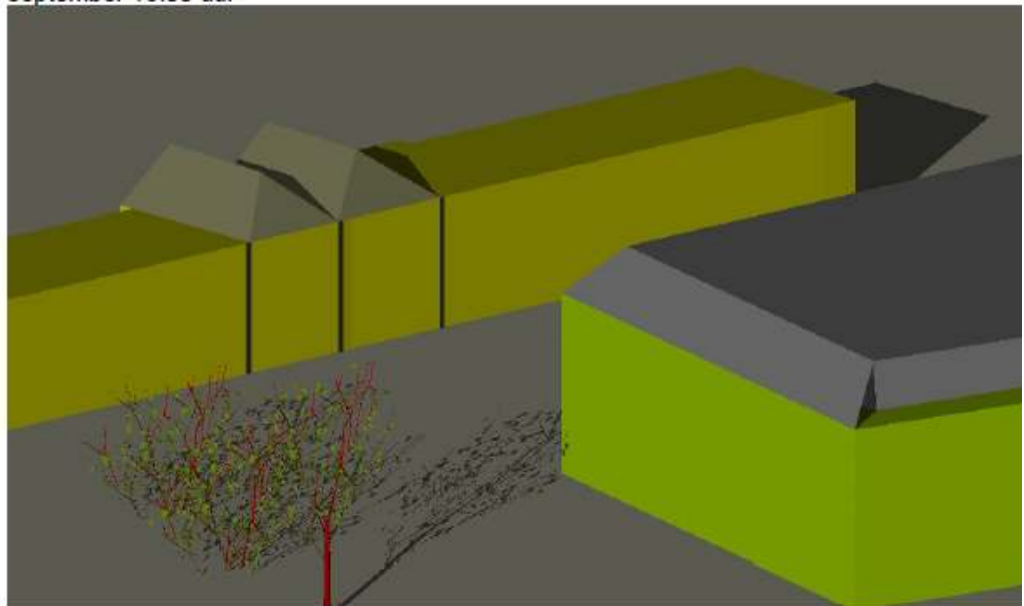
september 15:00 uur



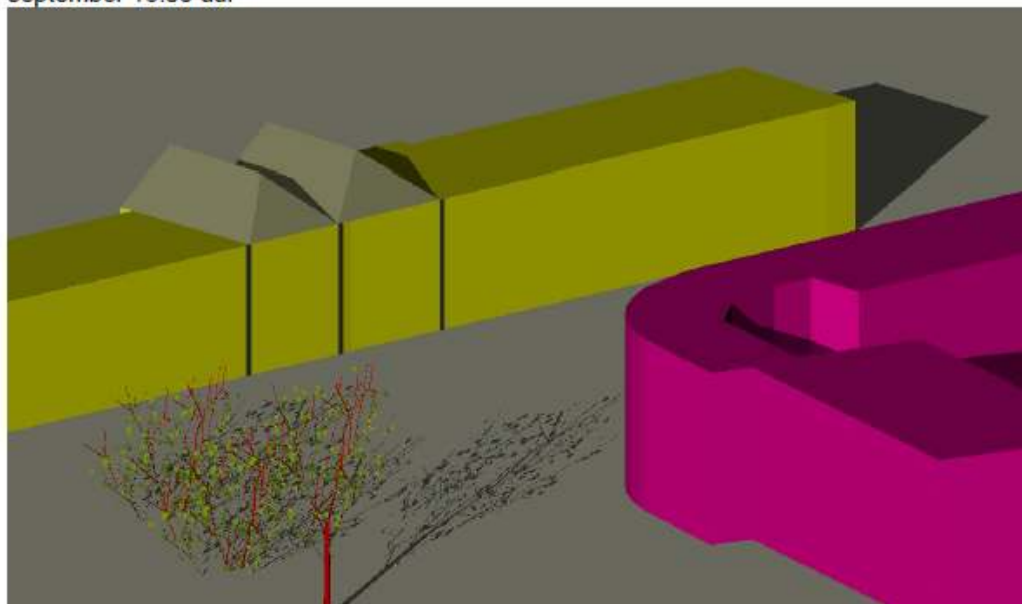
september 15:00 uur



september 18:00 uur



september 18:00 uur



Toelichting:

In de berekening is het bouwplan en de belendende bebouwing op schaal ingetekend. Voor de afmetingen van de woningen van de reclamanten is uitgegaan van de hoogten die het bestemmingsplan Diezerpoort (NL.IMRO.0193.BP10017-0004) toelaat, in combinatie met de huidige kapvorm.

De situatie van de nieuwbouw is globaal als volume ingetekend, op de buitenste bebouwingslijn met een hoogte van 10,5m t.o.v. peil. Het feit dat de gevel op de bovenste laag ook op verschillende plekken eerder terugspringt door de kap is daarbij buiten beschouwing gelaten, maar in de praktijk is de bouwhoogte op de bouwgrens op verschillende plekken minder hoog.

De bestaande situatie wordt in deze berekening voorgesteld als de nu bestaande juridische situatie. Op dit moment is de bestaande bebouwing gesloopt. Voor de juridische situatie is het vigerende bestemmingsplan Diezerpoort (21 juni 1983 goedgekeurd) ingetekend. In dit plan is er op de rooilijn ter plaatse van de Rhijnvis Feithlaan bebouwing mogelijk met een maximale goothoogte van 11m. Daarbij kan er nog een kap worden gerealiseerd. Hiervoor is geen maximale bouwhoogte geregeld, dus zou men terug kunnen vallen op de 15m uit het bouwbesluit. Omdat dit geen reëel beeld geeft is in de berekening uitgegaan van een kapverdieping van 3m met een hellingshoek van 45 graden.

Effecten op woningen reclamanten

De reclamanten hebben in die zin gelijk, dat er in de wintermaanden inderdaad sprake is van schaduwwerking op de gevel van hun woningen, met name in december rond 12:00 uur tot in de avond.

Vergeleken met de vigerende juridische situatie is dit echter niet nieuw. De effecten m.b.t. schaduwwerking op de gevel van een mogelijk bouwvolume op basis van dit bestemmingsplan zijn groter dan die van het ingediende bouwplan. In theorie is er sprake van een verbeterde situatie, omdat veel lager wordt gebouwd dan het geldende bestemmingsplan nu toelaat.