

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan Onder de Linden 9 heeft van 27 december 2018 tot en met 6 februari 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. In dit kader zijn 2 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht:

1. Reclamant – Onder de Linden 7, 7241 EL
2. Reclamant - H. Postelweg 14, 7241 EN

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 6 februari 2019 is verzonden, waarbij de poststempel bepalend is. De zienswijzen zijn uiterlijk op 6 februari 2019 ontvangen en zijn dan ook ontvankelijk.

De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen is de volledige binnengekomen reactie betrokken.

Inhoud zienswijzen

1.
 1. Verzoek om een strook van ca. 2-3 meter aan west kant perceel Onder de Linden 9 te bestemmen als "(semi) openbaar" gebied.
 - Reclamant verzoekt gemeente om een strook van ca. 2-3 meter aan de westkant van perceel Onder de Linden 9 te bestemmen als "(semi) openbaar" gebied om muren, dak en goot van Onder de Linden 7 te kunnen onderhouden, en onderhoud aan grote bestaande Linde mogelijk te maken. (eigendom Pillinkstraat 26).
 2. Omliggende bebouwing mogelijk gevoelig voor schade bij sloop bestaande bebouwing.
 - Reclamant verzoekt gemeente om met initiatiefnemer afspraken te maken om bouwkundige staat van omliggende bebouwing op te laten nemen door een deskundige partij voor de start van sloopwerkzaamheden.
 3. Westelijk bouwvlak perceel Onder de Linden 9, 2-3 meter verschuiven.
 - Om schade aan omliggende bebouwing te voorkomen bouwvlak verschuiven. Maakt ook onderhoud aan- en zonnepanelen op bebouwing Onder de Linden 7, en onderhoud aan bestaande Linde mogelijk.

Antwoord gemeente

1. Het perceel Onder de Linden 9, kadastraal bekend als Lochem, Sectie B, Nummer 8470 is in zijn geheel particulier eigendom en daarmee geen openbaar gebied. Deze strook als openbaar gebied bestemmen is daarmee geen optie.

In het bestemmingsplan "Onder de Linden 9" is bij het intekenen van de nieuwe bouwvlakken (de locatie binnen het perceel waarbinnen de woning gebouwd kan worden) rekening gehouden met de bestaande bebouwing. De afstand tussen het perceel van reclamant en de bestaande bebouwing op het perceel Onder de Linden 9, en de afstand tussen het perceel van reclamant en het nieuwe bouwvlak blijft gelijk.

Buiten het bouwvlak, en daarmee dus binnen de strook van 2-3 meter tussen het bouwvlak en perceel van reclamant is maximaal 75m² aan bijgebouwen toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

De gemeente heeft geen zeggenschap over of u via het perceel van uw toekomstige bureu uw woning (en de Lindeboom) mag onderhouden. Dit zult u in goed overleg met elkaar moeten regelen.

2. Eventuele schade door de sloop- en of bouwwerkzaamheden is niet iets wat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Door vooraf een nulmeting te laten maken door een bouwkundige kunt u na de sloop- en bouw bij eventuele schade aantonen dat deze schade is ontstaan door de sloop/bouw. Ook dit zult u vervolgens onderling moeten regelen.
3. De bebouwing op het perceel Onder de Linden 9 zorgt alleen in de ochtenduren voor schaduw op het dakvlak van de schuur van reclamant (met uitzondering van de zomerperiode, dan is er nagenoeg geen schaduw aanwezig op het dakvlak). Maar dat is ook in de bestaande situatie het geval, met de huidige bebouwing op het perceel Onder de Linden 9. Om dit ook in beeld te brengen is een bezonningsstudie opgesteld, waarin de slagschaduw van zowel de bestaande bebouwing binnen het plangebied alsook de nieuwe situatie is aangegeven. Deze bezonningsstudie is als bijlage bij deze nota van zienswijzen opgenomen.
Voor wat betreft de nieuwe situatie is uitgegaan van de grens van het bouwvlak in het voorliggende bestemmingsplan, waarbij de nieuw te bouwen woningen een goothoogte hebben van 4 meter en een bouwhoogte van 9 meter. De gevolgen zijn logischerwijs niet voor het gehele jaar in beeld te brengen. Gekozen is voor 21 maart (start lente) en 21 juni (start zomer) op verschillende momenten op de dag (09.00 uur, 11.00 uur, 12.00 uur, 13.00 uur, 15.00, 17.00 uur, 19.00 en 21.00 uur). Uit de studie blijkt dat rond de middag (12.00 uur) sowieso geen slagschaduw meer op het dakvlak van de schuur van reclamant aanwezig is. Met andere woorden, de nieuwe situatie heeft niet significant meer nadelige gevolgen voor reclamant dan de huidige situatie.
Bovendien leidt het verschuiven van het bouwvlak met 2 tot 3 meter in zuidwestelijke richting, zoals reclamant voorstelt, vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt tot een ongewenste situatie omdat de voorgevel van de beoogde nieuwe woning daarmee nagenoeg tot aan het openbare gebied (voetpad) grenst.

Conclusie

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

2.

1. Verzoek om maximaal toegestane bouwhoogte aan te passen.
 - Geplande bouwhoogte van 10 meter op 3 meter van de oostelijke erfgrens te hoog. Huizen in de directe omgeving zijn tussen de 5- en 8 meter hoog. De twee direct aanpalende woningen zijn ca. 6- en 7 meter hoog. Het geplande bouwvlak met toegestane bouwhoogte is 2 meter hoger en 4 meter dichterbij en kijkt in volle breedte uit over tuin van reclamant wat leidt tot ernstige aantasting van het woongenot doordat de privacy volledig weg is. Ook zorgt het bouwplan er voor dat aan het eind van de dag een groot deel van de tuin van reclamant in de schaduw ligt.

Antwoord gemeente

1. In overleg met de initiatiefnemer is besloten om aan de wens van reclamant te voldoen en de maximaal toegestane bouwhoogte met 1 meter te verlagen van maximaal 10 meter naar maximaal 9 meter.

Bij het bepalen van de bouwvlakken en de maximaal toegestane bouw- en goothoogte voor de nieuw te bouwen woningen is gekeken naar de maatvoering en inrichting van de omliggende bebouwing/wijk. De maatvoering varieert sterk in de directe omgeving.

Bouwhoogtes tussen de 7 en 10 meter en goothoogtes tussen de 3 en 6 meter. Bouwvlakken en tuin sluiten op elkaar aan. Met het wijzigen van de maximale bouwhoogte van 10 naar 9 meter wordt niet langer uitgegaan van het maximale maar voor een meer gemiddelde bouwhoogte gekozen.

Door de bouwhoogte te verlagen tot maximaal 9 meter en met een maximale goothoogte van 4 meter moet de geprojecteerde woning grotendeels als één laag met kap gebouwd worden, op deze manier blijft het uitzicht op de tuin van reclamant beperkt en wordt de privacy niet volledig weggenomen zoals reclamant stelt.

De geprojecteerde nieuwe woning in het plangebied, ten westen van de woning van reclamant, zal aan het eind van de dag en in de avond inderdaad voor enige mate van schaduwvorming zorgen in de tuin van reclamant. Echter, dit is ook in de bestaande situatie het geval, met de huidige bebouwing op het perceel Onder de Linden 9. Om dit ook in beeld te brengen is een bezonningsstudie opgesteld, waarin de slagschaduw van zowel de bestaande bebouwing binnen het plangebied alsook de nieuwe situatie is aangegeven. Voor wat betreft de nieuwe situatie is uitgegaan van de grens van het bouwvlak in het voorliggende bestemmingsplan, waarbij de nieuw te bouwen woningen een goothoogte hebben van 4 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Deze bezonningsstudie is als bijlage bij deze nota van zienswijzen opgenomen.

Hoewel de slagschaduw op het perceel van reclamant als gevolg van de planontwikkeling alleen aan het eind van de middag en avond toeneemt, wordt tegelijkertijd gesteld dat het bouwplan qua bezonning geen onevenredige nadelige effecten voor reclamant zorgt. Van een ernstige aantasting van het woongenot van reclamant is dus geen sprake. Daarbij moet bedacht worden dat het een herontwikkelingslocatie binnen het stedelijk gebied van de kern Lochem betreft en dat er geen recht bestaat op de gehele dag ontvangst van zon op het eigen perceel.

Conclusie

Op basis van bovenstaande zienswijze is besloten het ontwerp bestemmingsplan op één punt te wijzigen. De maximaal toegestane bouwhoogte wordt met 1 meter verlaagd, van maximaal 10 meter naar maximaal 9 meter.

Bijlage

Bezonningsstudie

Bezonningstudie
Herontwikkeling perceel Onder de Linden 9

Gemeente Lochem

mRO, maatschap voor Ruimtelijke Ordening
maart 2019



21 maart



09.00 uur bestaande situatie

09.00 uur nieuwe situatie



13.00 uur bestaande situatie

13.00 uur nieuwe situatie



11.00 uur bestaande situatie

11.00 uur nieuwe situatie



15.00 uur bestaande situatie

15.00 uur nieuwe situatie



12.00 uur bestaande situatie

12.00 uur nieuwe situatie



17.00 uur bestaande situatie

17.00 uur nieuwe situatie

21 juni



09.00 uur bestaande situatie

09.00 uur nieuwe situatie



13.00 uur bestaande situatie

13.00 uur nieuwe situatie



11.00 uur bestaande situatie

11.00 uur nieuwe situatie



15.00 uur bestaande situatie

15.00 uur nieuwe situatie



12.00 uur bestaande situatie

12.00 uur nieuwe situatie



17.00 uur bestaande situatie

17.00 uur nieuwe situatie

21 maart



19.00 uur bestaande situatie

19.00 uur nieuwe situatie



21.00 uur bestaande situatie

21.00 uur nieuwe situatie

21 juni



19.00 uur bestaande situatie

19.00 uur nieuwe situatie



21.00 uur bestaande situatie

21.00 uur nieuwe situatie