

ZIENSWIJZENNOTA
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Hoewelaken Zuid,
Meerveldlaan – Parklaan 2010

Het ontwerpbestemmingsplan Hoevelaken Zuid, Meerveldlaan – Parklaan 2010, heeft ter inzage gelegen van donderdag 16 december 2010 tot en met woensdag 26 januari 2011. Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zijn vier zienswijzen ontvangen van:

- Familie 1
- Familie 2, mede namens 3 ondertekenaars
- Familie 3
- Familie 4

Hieronder een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van het College van burgemeester en wethouders.

1. Familie 1.

1.1 Stedenbouwkundige vormgeving

Indieners van de zienswijze geven aan dat zij de appartementencomplexen stedenbouwkundig gezien te massaal, zowel qua situering (breedte en diepte) als in de hoogte (10 meter) en detonerend ten opzichte van de directe omgeving vinden. Indieners stellen dat het bouwvlak 2 meter extra richting de Parklaan moet worden verschoven, en twee meter meer naar de Meerveldlaan moet worden gesitueerd ten behoeve van het verbeteren van woon- en leefgenot. Tevens wordt gesteld dat de huidige maximale bouwhoogte met een afwijking van 10% planologisch beter in de omgeving past.

Gemeentelijke reactie:

Betreft de bouwhoogte. De woningen die om het plangebied heen gesitueerd zijn, zijn respectievelijk in de jaren '60 en '70' gebouwd. Toentertijd werd door het bouwbesluit een lagere minimale bouwhoogte gehanteerd. Zodoende is het onmogelijk de zelfde type woningen te situeren op de planlocatie. Bijna alle woningen die nu gebouwd worden hebben een variërende goothoogte en een nokhoogte tussen 10 en 11 meter.

Om bij het stedenbouwkundige beeld van de huidige bebouwing aan te sluiten, is het gewenst om, evenals de bebouwing om het plangebied heen, de bebouwing te voorzien van drie bouwlagen. Om dit gegeven is het tevens niet mogelijk van de beoogde bouwhoogte af te wijken, in verband met wettelijk geëiste verdiepingshoogte. Als laatste zijn verspringingen dan wel een organische opbouw van woningen kenmerkend voor een dorpskarakter. Hierdoor past vanuit stedenbouwkundig perspectief het plan goed in het gebied vanwege de dorpskarakteristieke kenmerken van de bebouwing.

Betreft de situering van de complexen. Wanneer de complexen meer naar de Parklaan worden verschoven en twee meter meer naar de Meerveldlaan zal de situering niet overeenkomen met de huidige rooilijn van de overige bebouwing en zal de parkeernorm niet behaald kunnen worden, wat zal zorgen voor onveilige verkeerssituaties. Door het verschuiven van de bouwblokken zal de bouwmassa veel "zwaarder" overkomen. Het bouwblok wordt nu zodanig gesitueerd dat er een afstand van circa 4 meter vanaf het bouwblok tot de straatzijde ontstaat. Dit is een minimale afstand die aangehouden moet worden.

1.2 Beperking van zonlichttoetreding

Indieners stellen dat met de voorgenomen plannen voor het realiseren van appartementencomplexen aan de Meerveldlaan en Parklaan een beperking van daglicht zal optreden, door de beoogde bouwhoogte van 11 meter. Indieners stellen dat de bouwhoogte van 11 meter terug wordt gebracht naar, bij voorkeur 6 meter, anders 9 meter.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente heeft een zonnestudie uitgevoerd op het plangebied. Hierbij is een weergave verkregen van schaduwwerking, per seizoen op diverse tijden. Uit deze zonnestudie bleek dat in het voor en najaar na 16:00 een schaduwwerking kan optreden voor een zeer gering deel van de tuin van Parklaan nr. X wat afkomstig van het nieuwe bouwblok. De gemeente is ook tot de conclusie gekomen dat een deel van de schaduwwerking afkomstig is van eigen bebouwing. De overige percelen van indieners ondervinden geen lasten van schaduwwerking op hun perceel van de beoogde bouwplannen. De gemeente ziet geen aanleiding ten behoeve van schaduwwerking de nokhoogte te wijzigen..

1.3 Aantasting van privacy door nokhoogte van 11 respectievelijk 9 meter.

Indieners geven aan dat de beoogde situering van de appartementencomplexen tot inkijk van hun appartementen leidt. Tevens verzoeken indieners om aan de oostgevel geen ramen, dan wel ramen aan te brengen voorzien van matglas.

Gemeentelijke reactie:

Om bewoners tegemoet te komen is er in eerdere planvorming al reeds een verlaging van de bouwhoogte toegepast. Echter, ter voorkoming van inkijk in de woning van indieners, is gemeente tevens van mening dat een aanpassing op de bouwplannen wenselijk is.

Het betreft de raampartijen aan de oostgevel. De gemeente heeft in overleg besloten de oostgevel van het woningblok aan te passen. In dit kader wordt het laatste raam uit deze gevel gehaald. Hierdoor zal er vanuit deze gevel geen directe inkijk in de tuin kunnen plaatsvinden. Een verzoek om geen ramen, of ramen te voorzien van matglas kan de gemeente niet honoreren. Dit in verband met eisen die gesteld worden vanuit het bouwbesluit betreffende op lichtinval eisen.

Betreft situering van de appartementencomplexen. De ruimtes van de woningen die een gedeeltelijke inkijk bieden op de tuin van Parklaan X zijn bestemd als slaapvertrek en ingangsentree. Hierdoor zal deze ruimte in mindere mate worden gebruikt en zal inkijk minimaal zijn.

1.4 De bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” op de moestuinen leidt tot overlast

Indieners geven aan dat de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied op de moestuinen naast en achter hun tuin leidt tot overlast (stank en geluid). Indieners verzoeken tussen de erfafscheiding en de geplande Verkeer-verblijfsgebied, zowel bij de voor en achter tuin een strook van 1 meter breedte als Groenvoorziening te bestemmen, en deze strook te voorzien van struiken.

Gemeentelijke reactie:

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit ingetreden. In deze wet is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor woningbouw geldt dat voor maximaal 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg geen beoordeling meer hoeft plaats te vinden. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de bouw van 14 appartementen betreft, voldoet het plan ruim aan de NIBM grens en draagt dit plan dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, ofwel stank. Verder is er sprake van een zodanige geringe toename van het aantal verkeersbewegingen dat er geen overlast van geluid te verwachten is.

Echter zal vanuit veiligheidsoverwegingen een veiligheidszone worden aangebracht. Dit betreft een veiligheidszone van 1 meter vanaf de erf afscheiding die aan de buitenkant zal worden voorzien van betonnen stootbanden. Zodoende zal voorkomen worden dat automobilisten, door middel van te ver inparkeren, schade aan het hekwerk brengen. Deze voorziening past binnen de bestemming verkeers-verblijfsgebied en hoeft dan ook niet apart te worden bestemd.

1.5 Waardevermindering van woningen.

Indieners geven aan dat, door de beoogde plannen, hun woning in waarde zal dalen. Indieners zijn van mening recht te kunnen doen gelden op een tegemoetkoming van waardevermindering bij het college van burgemeester en wethouders.

Gemeentelijke reactie:

Als indieners van de zienswijze zich in hun belangen benadeeld voelen, kunnen zij – na afronding van de bestemmingsplanprocedure – een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen bij het College van burgemeester en wethouders. Onderdeel van de bijbehorende procedure is dat een onafhankelijke, deskundige commissie zich uitspreekt over dit verzoek. Een verzoek om tegemoetkoming in schade is op dit moment niet relevant voor de procedure.

1.6 Nieuwe bewoners

Indieners vragen zich af of er eisen worden gesteld aan de nieuwe bewoners ten behoeve van het waarborgen van de rust in de wijk.

Gemeentelijke reactie:

Het bestemmingsplan gaat in op planologisch en juridische eisen betreffende de bouwregelgeving van de nieuwe situatie. Het bestemmingsplan gaat niet in op eisen van toekomstige bewoners. Echter is aangegeven dat de Alliantie deze woningen zal labelen voor 55+ woningen.

1.7 Procesverloop

Indieners verzoeken bij verdere besluitvorming betrokken te worden, en op de hoogte te worden gehouden van verdere ontwikkelingen betreffende bouwplannen.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente zal indieners conform wettelijk voorgeschreven procedures op de hoogte houden. Inspraak gelegenheden hierbij zijn, tijdens de gemeente raadsvergadering en tijdens de Mening. En wanneer de gemeenteraad besluit het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen kan er tevens beroep worden ingediend bij de Raad van State.

2. Familie 2.

2.1 Stedenbouwkundige vormgeving

Indieners van de zienswijze geven aan dat zij de appartementencomplexen stedenbouwkundig gezien te massaal vinden, gezien het dorpse karakter van de omgeving. Door de hoogte van het complex zal tevens een groot gedeelte van zonlicht toetreding beperkt worden. Indieners stellen voor de bebouwing niet af te laten wijken van de huidige bebouwing, een verspringende voorgevel te realiseren, het complex meer richting de Meerveldlaan te situeren en een kleinere centrale hal te realiseren.

Gemeentelijke reactie:

Betreft de bouwhoogte. De woningen die om het plangebied heen gesitueerd zijn, zijn respectievelijk in de jaren '60 en '70' gebouwd. Toentertijd werd door het bouwbesluit een lagere minimale bouwhoogte gehanteerd. Zodoende is het onmogelijk dezelfde type woningen te situeren op de planlocatie. Bijna alle woningen die nu gebouwd worden hebben een variërende goothoogte en een nokhoogte tussen 10 en 11 meter.

Om bij het stedenbouwkundige beeld van de huidige bebouwing aan te sluiten, is het gewenst om, evenals de bebouwing om het plangebied heen, de bebouwing te voorzien van drie bouwlagen. Om dit gegeven is het tevens niet mogelijk van de beoogde bouwhoogte af te wijken, in verband met wettelijk geëiste verdiepingshoogte. Als laatste zijn verspringingen dan wel, een organische (variërend) opbouw van woningen kenmerkend voor een dorpskarakter. Hierdoor past vanuit stedenbouwkundig perspectief het plan goed in het gebied vanwege de dorpskarakteristieke kenmerken van de bebouwing.

De gemeente heeft een zonnestudie uitgevoerd op het plangebied. Hierbij is een weergave verkregen van schaduwwerking, per seizoen op diverse tijden. Uit deze zonnestudie bleek dat in het voor en najaar na 16:00 uur een schaduwwerking kan optreden voor een zeer beperkt deel van enkel de tuin van Parklaan nr. X. De percelen Parklaan X t/m X ondervinden geen last van schaduwwerking.

2.2 Beperking uitzicht door de beoogde bebouwing

Indieners stellen dat door de beoogde bebouwing een groot deel van het uitzicht ontnomen zal worden.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente heeft door middel van kadastrale gegevens het meest belemmerende scenario betreffende zichtlijnen berekent. Deze afstand tussen de appartementen en de tuin van de woning aan de Parklaan X blijkt ruim 35 meter te zijn. Om dit gegeven is de gemeente van mening dat het uitzicht niet zodanig aangetast zal worden dat hiervoor het ontwerp zal moeten worden aangepast.

Het verschuiven van het bouwblok richting de Meerveldlaan is bezwaarlijk. Stedenbouwkundig is dit bezwaarlijk omdat dan de voorruimte tot aan de beide straten in het ontwerp op minder dan ca 4,5 meter, evenveel als in de huidige situatie met de lage bejaardenwoningen van de weg komen te liggen. Als de bouwblokken te dicht op de weg komen te liggen zal de de nieuwe bouwmassa veel zwaarder overkomen. Stedenbouwkundig is het niet verantwoord om te verschuiven..

2.3 Groene karakter van de wijk verdwijnt door realisatie appartementencomplexen

Indieners geven aan dat door de realisatie van de appartementencomplexen het groen in de omgeving verdwijnt. Indieners stellen dat er een ruimere groenvoorziening moet worden gesitueerd op het terrein van het appartementencomplex, tevens ten behoeve van privacy verbetering.

Gemeentelijke reactie.

In de beoogde situatie zal de gemeente ten behoeve van behoud van het groene karakter van de wijk een extra groenvoorziening aanbrengen. Zodoende wordt er om het complex heen een haag geplaatst. Overigens zullen er ook vier bomen worden aangebracht, zoals aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan. De groenstructuur tegenover de woningen X t/m X zal gehandhaafd blijven en niet worden aangetast.

2.4 Nieuwe bewoners

Indieners vragen zich af of er eisen worden gesteld aan de nieuwe bewoners ten behoeve van het waarborgen van de rust in de wijk.

Gemeentelijke reactie:

Het bestemmingsplan gaat in op planologisch en juridische eisen betreffende de bouwregelgeving van de nieuwe situatie. Het bestemmingsplan gaat niet in op eisen van toekomstige bewoners. Echter is aangegeven dat de Alliantie deze woningen zal labelen voor 55+ woningen.

2.5 Bouwtekeningen

Indieners stellen dat de tekeningen niet consistent zijn. Dit, omdat de oostgevel en westgevel met elkaar zijn verwisseld.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente heeft geconstateerd dat de oostgevel en westgevel abusievelijk verwisseld zijn. De gemeente heeft de architect opdracht gegeven de oostgevel en westgevel in de bouwtekening aan te passen en deze alsnog juist in te dienen.

2.6 Procesverloop

Indieners stellen dat zij niet goed op de hoogte zijn gebracht van de beoogde bouwplannen. Zij verzoeken bij verdere plan- en besluitvorming beter op de hoogte te worden gebracht en dit niet enkel te laten geschieden door plaatsing in de Staatscourant. Tevens stellen indieners de gelegenheid te willen krijgen mee te denken over een nieuw voorstel.

Gemeentelijke reactie:

Volgens artikel 1.3.1 bro is de gemeente verplicht in een vroegtijdig stadium van de planvoorbereiding burgers op de hoogte te stellen. In dit kader is er een vooraankondiging geplaatst in een lokaal weekblad. Tevens is er een informatieavond voor direct omwonenden geweest. Daarnaast hebben meerdere gesprekken met direct omwonenden plaatsgevonden.

Vervolgens is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, conform de wettelijk voorgeschreven procedure. Een ieder heeft de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen. Op basis van het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat omwonenden zijn betrokken op een wijze die de wettelijk voorgeschreven procedure overtreft.

Betreffende de verdere voortgang van het plan zal de gemeente indieners conform wettelijk voorgeschreven procedures op de hoogte houden en inspraakgelegenheden bieden. Inspraak gelegenheden hierbij zijn tijdens de gemeente raadsvergadering en de Mening. En wanneer de gemeenteraad besluit het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen kan er tevens beroep worden ingediend bij de Raad van State.

3. Familie 3.

3.1 Beperking zonlichttoetreding

Indieners stellen door de beoogde bouwplannen veel schaduwwerking te ondervinden op hun percelen. Indieners vrezen hierbij dat een beperking van zonlicht toetreding ten koste gaat van de beplanting op de percelen. Tevens stellen zij dat voorgaande bouwactiviteiten van de nabij gelegen brandweerkazerne hun woongenot aangetast hebben. De beoogde bouwplannen van blok 1 en blok 2, zullen al hun woongenot nog verder aantasten.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente heeft een zonnestudie uitgevoerd op het plangebied. Hierbij is een weergave verkregen van schaduwwerking, per seizoen op diverse tijden. Uit deze zonnestudie blijkt dat op het perceel van indieners geen schaduwwerking zal optreden die afkomstig is van de nieuwe bouwplannen. Om dit gegeven ziet de gemeente ziet geen aanleiding ten behoeve van schaduwwerking de nokhoogte te wijzigen.

Betreft de voorgaande bouwactiviteiten van de brandweerkazerne. Dit bestemmingsplan gaat in op planologisch en juridische eisen betreffende de bebouwing hoek Meerveldlaan/Parklaan en

gaat niet over de herziening die betrekking heeft op de locatie brandweerkazerne. Stedenbouwkundig is wel gekeken naar de omgeving en rekening gehouden met bouwactiviteiten op de locatie van de brandweerkazerne. Hierdoor is zelfs het onderhavige plan aangepast en verlaagt om stedenbouwkundig beter aan te kunnen sluiten.

3.2 Het plan past stedenbouwkundig niet op de locatie.

Indieners stellen dat het perceel van de brandweerkazerne het straatbeeld al zeer heeft aangetast. De beoogde plannen zullen dit effect versterken, waardoor de stedenbouwkundige uitstraling blijvend aangetast zal blijven. Indieners geven aan dat een bouwhoogte van twee bouwlagen meer wenselijk is op deze locatie.

Gemeentelijke reactie:

Betreft de voorgaande bouwactiviteiten van de brandweerkazerne. Het bestemmingsplan gaat in op planologisch en juridische eisen betreffende de bebouwing op de hoek Meerveldlaan/Parklaan. In het kader van dit bestemmingsplan zijn eventuele nadelen van voorgaande bouwprojecten niet mee gewogen. Stedenbouwkundig is wel gekeken naar de omgeving en rekening gehouden met bouwactiviteiten op de locatie van de brandweerkazerne. Hierdoor is zelfs het plan aangepast en verlaagt om stedenbouwkundig beter aan te kunnen sluiten.

Betreft de bouwhoogte. De woningen die om het plangebied heen gesitueerd zijn, zijn respectievelijk in de jaren '60 en '70' gebouwd. Toentertijd werd door het bouwbesluit een lagere minimale bouwhoogte gehanteerd. Zodoende is het onmogelijk de zelfde type woningen te situeren op de planlocatie. Bijna alle woningen die nu gebouwd worden hebben een variërende goothoogte en een nokhoogte tussen 10 en 11 meter.

Om bij het stedenbouwkundige beeld van de huidige bebouwing aan te sluiten, is het gewenst om, evenals de bebouwing om het plangebied heen, de bebouwing te voorzien van drie bouwlagen. Om dit gegeven is het tevens niet mogelijk van de beoogde bouwhoogte af te wijken, in verband met wettelijk geëiste verdiepingshoogte. Als laatste zijn verspringingen dan wel, een organische opbouw van woningen kenmerkend voor een dorpskarakter. Hierdoor past vanuit stedenbouwkundig perspectief het plan goed in het gebied vanwege de dorpskarakteristieke kenmerken van de bebouwing .

3.3 Groene karakter van de wijk verdwijnt door realisatie appartementencomplexen

Indieners geven aan dat door de realisatie van de appartementencomplexen het groen in de omgeving verdwijnt. Hierdoor zou de rustige uitstraling van de wijk een heel ander aanzien krijgen.

In de beoogde situatie zal de gemeente ten behoeve van behoud van het groene karakter van de wijk een groenvoorziening aanbrengen. Zodoende wordt er om het complex heen een haag geplaatst. Overigens zullen er ook vier bomen worden aangebracht, zoals aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan.

3.4 Het plan past niet in het vigerende bestemmingsplan

Indieners stellen dat de bouwplannen niet in het vigerende bestemmingsplan Hoevelaken-Zuid. Past. Met het doorzetten van de bouwplannen zal de gemeente buiten de regels van het vigerende bestemmingsplan treden.

Gemeentelijke reactie:

Volgens de Wet ruimtelijke ordening is een gemeente bevoegd een bestemmingsplan te wijzigen, mits dat plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan is gekozen om een herziening van het bestemmingsplan op te starten om de herontwikkeling planologisch te regelen.

3.5 Andere bouwprojecten leiden wel tot aanpassing bouwhoogte

Indieners stellen dat bij het plan uitbreiding van het zorgcentrum “De Stoutenborch” in eerste instantie een plan werd gepresenteerd met drie bouwlagen. Dit plan stuitte op protest en uiteindelijk zijn de plannen teruggetrokken en werden bewoners in de gelegenheid gesteld om mee te denken aan passende oplossingen. Indieners verzoeken tevens bij dit plan deze procedure te volgen.

Gemeentelijke reactie.

Het bestemmingsplan gaat in op planologisch en juridische eisen betreffende bouwregelgeving van de nieuwe situatie. Het bestemmingsplan gaat niet in op procedures van eerder uitgevoerde plannen. De procedures voor een bestemmingsplanwijziging zijn wettelijk vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Deze procedure is tot op heden tevens conform de wettelijk vastgestelde procedure gevolgd. Voorts zijn er in een vroeg stadium (2007) circa 40 uitnodigingen verstuurd naar belanghebbenden en zijn er meerdere persoonlijke gesprekken geweest.

De voorbereiding van dit plan is al geruime tijd geleden gestart. Er is bestuurlijk afgesproken om bewoners in de verdere voortgang van dit plan conform de wettelijk gestelde regels te betrekken bij dit plan. Gelet op het voorgaande is er geen reden om een andere procedure te volgen.

3.6 Toename verkeersdruk

Indieners stellen dat de beoogde plannen leiden tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. De verkeersdruk zou volgens hen niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied. Indieners vragen zich af of in de planvorming voldoende onderzoek is gedaan naar de nieuwe verkeerssituatie in verband met verkeersonveilige situaties.

Gemeentelijke reactie:

In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer plan heeft de gemeente een wensbeeld opgenomen betreffende parkeernormen. In tegenstelling tot de bestaande situatie zal bij de nieuw beoogde situatie een kwalitatief en meer duurzame parkeergelegenheid worden voorzien. Voor sociale huurwoningen geldt een parkeernorm van 1,0 tot 1,4 parkeerplaatsen per woning. In dit kader wordt door de Alliantie ontwikkeling bij realisatie van de plannen een parkeernorm gehanteerd van 1,2. Er worden 20 parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd. Dit is ruim voldoende om aan de norm te voldoen.

In de nieuwe situatie zullen 14 senioren appartementen gerealiseerd worden. Dit zijn 5 seniorenwoningen meer ten opzichte van de oude situatie. Volgens de gemeente zal een toevoeging van 5 woningen aan de planlocatie niet leiden tot verkeersonveilige situaties.

3.7 Waardevermindering van woningen.

Indieners geven aan dat, door de beoogde plannen, hun woning in waarde zal dalen. Indieners zijn van mening recht te kunnen doen gelden op een tegemoetkoming van waardevermindering bij het college van burgemeester en wethouders. Tevens verwachten indieners dat de hoogte van de in te dienen planschadeclaim, zodanig hoog is dat gevreesd moet worden voor de haalbaarheid van het plan.

Gemeentelijke reactie:

Als indieners van de zienswijze zich in hun belangen benadeeld voelen, kunnen zij – na afronding van de bestemmingsplanprocedure – een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen bij het College van burgemeester en wethouders. Onderdeel van de bijbehorende procedure is dat een onafhankelijke, deskundige commissie zich uitsprekt over dit verzoek. Een verzoek om tegemoetkoming in schade is op dit moment niet relevant voor de procedure.

Betreft de haalbaarheid van het project. De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met de Alliantie, waarbij vastgelegd is dat de Alliantie verantwoordelijk is voor vergoeding van eventuele planschade. Tevens heeft de Alliantie de haalbaarheid van het plan zelf gefinancierd. Zodoende is er voor de gemeente in dit kader geen financieel risico en is de haalbaarheid verzekerd.

4. Familie 4.

4.1 Beoogde plannen komen niet overeen met gemaakte afspraken

Indieners stellen dat de beoogde bouwplannen niet overeen komen met aanpassingen en afspraken die zijn gemaakt tijdens de gesprekken.

Gemeentelijke reactie:

De Alliantie geeft aan dat de volgende zaken zijn aangepast aan de plannen:

- *Het verplaatsen van de 7 parkeerplaatsen aan de erfgrans van de Meerveldaan X naar de overzijde (richting Parklaan);*
- *De gevel van het noodtrappenhuis te voorzien van een dicht materiaal, zodanig dat het zicht vanaf het noodtrappenhuis naar de Meerveldlaan X en X zoveel mogelijk wordt ontnomen;*
- *De slaapkamerfuncties aan de noordgevel van Blok B te leggen zodat privacy zo veel mogelijk wordt gewaarborgd;*
- *Het verlagen van de nok- en goothoogte van een deel van het plan naar de huidige nok- en goothoogte waardoor 2 appartementen zijn komen te vervallen;*
- *Het plaatsen van een tuinmuur op de erfgrans van de bouwlocatie en de Meerveldlaan X om zodanig inschijning van koplampen van auto's te voorkomen en ten behoeve van verbetering van de privacy.*

Deze bovenstaande afspraken zijn verwerkt in het bouwplan.

4.2 Het plan past stedenbouwkundig niet op de locatie.

Indieners stellen dat het plan stedenbouwkundig niet op de locatie past. Dit door de bouwhoogte van 11 meter. Indieners verzoeken hierbij voor de huidige maximale bouwhoogte met een afwijking van 10% toe te passen.

Betreft de bouwhoogte. De woningen die om het plangebied heen gesitueerd zijn, zijn respectievelijk in de jaren '60 en '70' gebouwd. Toentertijd werd door het bouwbesluit een lagere minimale bouwhoogte gehanteerd. Zodoende is het onmogelijk de zelfde type woningen te situeren op de planlocatie. De norm van 10% afwijking zal door het huidige bouwbesluit eveneens niet toereikend zijn. Tevens hebben bijna alle woningen die nu gebouwd worden een variërende goothoogte en een nokhoogte tussen 10 en 11 meter.

Om bij het stedenbouwkundige beeld van de huidige bebouwing aan te sluiten, is het gewenst om, evenals de bebouwing om het plangebied heen, de bebouwing te voorzien van drie bouwlagen. Om dit gegeven is het tevens niet mogelijk van de beoogde bouwhoogte af te wijken, in verband met wettelijk geëiste verdiepingshoogte. Als laatste zijn verspringingen dan wel, een organische opbouw van woningen kenmerkend voor een dorpskarakter. Hierdoor past vanuit stedenbouwkundig perspectief het plan goed in het gebied vanwege de dorpskarakteristieke kenmerken van de bebouwing .

4.3 Uitvoerbaarheid van het plan

Indieners stellen dat feitelijk een projectontwikkelaar de maximale huur uit een wooneenheid wil halen, en dat volgens hen het plan met twee bouwlagen niet haalbaar zou zijn. Echter ontbreekt een financiële onderbouwing hiervan

Gemeentelijke reactie:

Het bestemmingsplan gaat in op planologische en juridische eisen betreffende de bouwregelgeving van de nieuwe situatie. Het bestemmingsplan gaat niet in op procedures of financiële onderbouwingen van de exploitatie van de projectontwikkelaar.