

ZIENSWIJZENNOTITIE

Ontwerpbestemmingsplan “Hofstraatbuurt Wilp, wijzigingsplan Nieuweweg 7-9”

Het ontwerpbestemmingsplan “Hofstraatbuurt Wilp, wijzigingsplan Nieuweweg 7-9” heeft van 26 januari 2012 tot 8 maart 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en wordt daarom inhoudelijk behandeld.

Hieronder wordt deze zienswijze samengevat en beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Aantal huizen De kavel is te klein voor het bouwen van een vrijstaande en een drie-onder-een-kapwoning. De laatste zou een twee-onder-een-kapwoning moeten zijn.	Aantal huizen In het bestemmingsplan “Hofstraatbuurt Wilp” is op het perceel Nieuweweg 7-9 een wijzigingsbevoegdheid neergelegd. In deze wijzigingsbevoegdheid staat een aantal voorwaarden beschreven waaraan een eventuele invulling van het plangebied Nieuweweg 7-9 moet voldoen. Eén van de voorwaarden is dat er op het perceel maximaal 4 woningen gerealiseerd mogen worden. Verder zijn de goot- en nokhoogte vastgelegd. Voor de rijwoningen is een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 10 meter opgenomen. Voor de vrijstaande woning is een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter opgenomen. De stedenbouwkundige afweging of het realiseren van vier woningen met bijbehorende goot- en nokhoogte op dit perceel acceptabel is, is dus al gemaakt in het bestemmingsplan “Hofstraatbuurt Wilp”. Wanneer bij het college een verzoek wordt ingediend dat voldoet aan bovenstaande voorwaarden, kan het college via de procedure van een wijzigingsplan medewerking verlenen aan het verzoek. Aangezien het voorliggende verzoek aan de opgenomen voorwaarden voldoet, wordt medewerking verleend aan het verzoek. Ter verduidelijking wordt hieronder beschreven waarom destijds gekozen is voor deze bebouwingsdichtheid. In de toelichting van het bestemmingsplan “Hofstraatbuurt Wilp” wordt over de bebouwingsdichtheid het volgende beschreven. De dichtheid van 27 woningen per hectare is gelijk aan de dichtheid voordat het gebied werd herontwikkeld. Deze dichtheid is weliswaar iets hoger dan de maximale dichtheid van 25 hectare die beschreven staat in de dorpsvisie Wilp. Echter in dezelfde visie staat beschreven dat wanneer er sprake is van een bijzondere opgave, de dichtheid verhoogd kan worden naar 30
--	--

	woningen per hectare. Bij de herontwikkeling van dit gebied is aangegeven, dat de bijzondere opgave is gelegen in het feit dat zowel voldoende bereikbare woningen diende te worden gebouwd, maar dat er tevens ook een ambitie is meer gevarieerd te bouwen. Onder bereikbare woningen worden betaalbare woningen verstaan welke zich bevinden in de prijs categorie voor huur tot € 664 per maand en koop tot €200.000. Door het gevarieerde bouwen worden ook middeldure en dure woningen geïntroduceerd. Op basis van de opgave om ook bereikbare (betaalbare) woningen te realiseren is er voor gekozen om op dit perceel een drie-onder-een-kapwoning te realiseren. Wanneer dit een twee-onder-een-kapwoning zou worden, valt de woning buiten de categorie bereikbaar en wordt niet voldaan aan dit uitgangspunt. Omdat in het totale gebied de dichtheid niet meer toenam dan de bestaande dichtheid was en is nog steeds het stedenbouwkundig aanvaardbaar om op dit perceel 4 woningen te realiseren.
Grootte ramen en eventuele dakkapellen en schending privacy. Het aantal en de grootte van de ramen en eventuele dakkapellen zijn niet in verhouding met het huis en schenden onze privacy	Grootte van de ramen en dakkapellen De grootte van ramen en het realiseren van eventuele dakkapellen wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan regelt onder andere de locatie, oppervlakte en hoogte van (nieuwe) woningen. Schending privacy De nieuwbouw van de woningen zorgt niet voor een onevenredige aantasting van uw privacy. De vrijstaande woning wordt in dezelfde gevellijn gerealiseerd als uw woning, waardoor er vanuit deze nieuwe woning geen direct zicht op uw perceel of in uw woning is. Het rijtje van drie woningen wordt niet direct achter uw woning gerealiseerd, maar schuin achter uw woning. De afstand van de achtergevel van de nieuwbouw tot de achtergevel van uw woning bedraagt ongeveer 35 meter. Door de afstand van de nieuwbouw en het feit dat de nieuwe woningen niet direct achter uw woning worden gebouwd, wordt uw privacy niet onevenredig aangetast.
Hoogte huizen, verlies privacy en vermindering zonlicht. Het is vreemd dat op deze kleine kavels huizen van 10 meter hoog worden gerealiseerd. Er dient rekening gehouden te worden met de grootte van de kavel en de omliggende huizen, zodat inbreuk op privacy en zonlicht zo beperkt mogelijk wordt gehouden.	Hoogte huizen Onder het kopje "Aantal huizen" wordt aangegeven waarom aan de gevraagde hoogte medewerking kan worden verleend. Ter verduidelijking wordt hieronder beschreven waarom destijds is gekozen, voor in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen maatvoering. De gekozen maatvoering sluit aan op de maatvoering van woningen in de directe omgeving. De woningen aan de Binnenweg 31,33,35 en 37 bestaan uit twee volledige bouwlagen met een kap. Op basis van het daar ter plaatse geldende

	bestemmingsplan “Dorp Wilp 2010” mogen deze woningen een goothoogte van 6 meter en een nok van 9 meter hebben. Deze hoogte is vergelijkbaar met de nieuw te bouwen vrijstaande woning aan de Binnenweg (goot van 6 meter en een nok van maximaal 10 meter). De rijwoningen aan de Nieuweweg krijgen zelfs een lagere goot van maximaal 3 meter hoog. De gekozen nokhoogte van 10 meter ligt weliswaar een meter hoger dan de bestaande woningen, maar dit komt voort uit de huidige bouweisen en de wens om de ruimte onder de kap als verdieping te kunnen gebruiken. Verlies privacy Voor wat betreft de mogelijke inbreuk op privacy wordt verwezen naar hetgeen hierboven beschreven staat onder het kopje “Schending privacy” Vermindering zonlicht Om de opmerking over vermindering van zonlicht goed te kunnen beantwoorden is een schaduwstudie uitgevoerd. Op basis van deze studie wordt geconcludeerd dat er door de komst van deze vier woningen geen vermindering van zonlicht is in uw tuin of woning. Bij deze zienswijzennotitie is de schaduwstudie toegevoegd. Oppervlakte perceel De drie rijwoningen hebben een kaveloppervlakte van respectievelijk circa 271m², 145 m² en 217 m². Deze oppervlakte zijn niet kleiner dan gemiddelde kavels van rijwoningen. Het bouwen van woningen met een hoogte van 10 meter op deze kavels is daarom ook stedenbouwkundig aanvaardbaar.
Planschaderisico Door de huizen die tot nu toe al gebouwd zijn in de Hofstraatbuurt, zijn onze huizen minder waard. Door de hoogte van de huizen hebben we minder zonlicht en door de grote ramen en dakkapellen vrijwel geen privacy meer. In de planschaderisicoanalyse wordt gesteld dat er enige mate van extra aantasting van privacy zou kunnen ontstaan. Na deze analyse had de hoeveelheid en grootte van ramen en dakkapellen wel aangepast mogen worden.	Planschade Voor de eventuele waardedaling van de bestaande woningen in de omgeving kan door u een aanvraag tegemoetkoming in planschade worden ingediend wanneer het wijzigingsplan onherroepelijk is. Privacy Voor wat betreft het verhaal omtrent privacy wordt verwezen naar hetgeen hierboven staat beschreven onder het kopje “Schending privacy”.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze is ontvankelijk, maar wordt niet gedeeld. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.