

Nota van zienswijzen bestemmingsplan *Winckelweg*

1. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan *Winckelweg* heeft met ingang van 16 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee reacties ontvangen, van de heer M.J. Hagen, Winckelweg 17 en van de heer A. Hendriks, Winckelweg 36.

1.1. Zienswijze van de heer M.J. Hagen, Winckelweg 17

Op 22 juni 2012 is van de heer M.J. Hagen een zienswijze ontvangen. De heer Hagen geeft de volgende zienswijze:

1. *Plan leidt tot waardevermindering woning Winckelweg 17.*
De woning Winckelweg 17 staat te koop. Naast de crisis schrikt het plan aspirant-kopers af.
2. *In tegenstelling tot huidige bestemmingsplan biedt nieuw plan bouwmogelijkheden tot 11 meter hoog. Een dergelijke bouwmassa past niet in de omgeving.*
Het geldende bestemmingsplan laat bebouwing toe met een hoogte van maximaal 4 meter. Het nieuwe bestemmingsplan laat een massaal woningblok in 3 lagen toe met een hoogte van maximaal 11 meter. Een dergelijke hoogte past niet in de omgeving.
3. *Tegen perceelsgrens geprojecteerde parkeerplaatsen tasten woongenot en privacy aan.*
Op de grens met het perceel Winckelweg 17 zijn insteekparkeerplaatsen geprojecteerd. Deze tasten het woongenot en de privacy aan.

Beoordeling door gemeente

Ad 1

Voor eventuele waardevermindering van de woning bestaat een planschaderegeling op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Ad 2

De stelling dat het huidige bestemmingsplan bebouwing toelaat tot maximaal 4 meter hoog, is niet geheel juist. Dat geldt inderdaad voor het direct aan het perceel Winckelweg 17 grenzende bestemmingsvlak. Het geldende bestemmingsplan geeft voor het plangebied ook bouwmogelijkheden tot 9 meter hoog. Het nieuwe bestemmingsplan laat bebouwing toe tot 10 meter hoog. In de regels van het bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregel opgenomen tot maximaal 10% van de in het bestemmingsplan aangegeven maten. Dit is een 'standaardafwijkingsregel' die in vrijwel elk bestemmingsplan voorkomt. Als daarop een beroep wordt gedaan, moet er een integrale afweging van belangen plaatsvinden voordat van het plan kan worden afgeweken. Het verlenen van medewerking daaraan is dus geen automatisme. Of een dergelijke hoogte in de omgeving past staat ter beoordeling aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft over een voorlopig ontwerp een gunstig advies uitgebracht.

Ad 3

Tegen de perceelsgrens zal een haag in een raster als afschermende beplanting worden aangebracht. Hierdoor zal overlast van verlichting van komende en vertrekkende auto's zo veel mogelijk worden voorkomen. De hoogte van de haag kan desgewenst in overleg met de heer Hagen worden bepaald. Overigens werd er ook ten tijde van de vestiging van Landstede op het terrein geparkeerd. In die zin brengt het nieuwe bestemmingsplan geen verslechtering met zich mee.

1.2 Zienswijze van de heer A. Hendriks, Winckelweg 36

Op 22 juni 2012 is een zienswijze ontvangen van de heer A. Hendriks. Inhoudelijk komt deze deels overeen met die van de heer M.J. Hagen.

De heer Hendriks geeft de volgende zienswijze:

1. *Plan geeft bouwmogelijkheden die privacy aantasten*

Vanuit vrijwel alle wooneenheden bestaat zicht op woning, waardoor de privacy wordt aangetast. Het nieuwe bestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk die te hoog is in vergelijking met het geldende bestemmingsplan

2. *Aan te leggen verbindingspad tussen Winckelweg en Stationslaan trekt ongewenst verkeer aan.*

Beoordeling door gemeente

Ad 1

De woning Winckelweg 36 ligt op een afstand van 30 meter van het woonblok met 11 appartementen. Dit woonblok is door zijn ligging wat uitzicht betreft vrijwel gericht op het groene binnenterrein en niet op de Winckelweg. Het zicht vanuit de appartementen wordt ook beperkt door de aanwezigheid van bomen. Het woonblok van 29 appartementen ligt op een afstand van 45 meter van de woning Winckelweg 36. Ook deze appartementen zijn wat uitzicht betreft gericht op het groene binnenterrein. Het zicht op de woning Winckelweg 36 vanuit deze 29 appartementen wordt ook voor een groot deel beperkt door aanwezige bomen. Het geldende bestemmingsplan laat binnen het tegenover de woning Winckelweg 36 liggend bestemmingsvlak ook een bouwhoogte toe van maximaal 9 meter. De bouwhoogte van 10 meter die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt, is in vergelijking daarmee geen onaanvaardbare aantasting.

Ad. 2

Het verbindingspad tussen de Winckelweg en de Stationslaan wordt uitgevoerd als een 'parkachtig' voet-/fietspad. Van ongewenst (gemotoriseerd) verkeer is daarom geen sprake.