

Bijlage 1

Notitie beantwoording zienswijzen

Notitie beantwoording zienswijzen



Het ontwerpbestemmingsplan “Oranjarahof 2012” heeft vanaf 24 mei 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een zienswijze ingediend door [REDACTED], [REDACTED]. Op 27 juni 2012 heeft [REDACTED] zijn zienswijze in een gesprek kenbaar gemaakt. Hiervan is een verslag gemaakt.

Hieronder wordt de zienswijze kort samengevat en voorzien van een reactie.

Inhoud zienswijze:

- De voormalige schoollocatie zal een nieuwe invulling krijgen. Op dit punt is het bestemmingsplan aangepast. Reclamant heeft bezwaren tegen deze aanpassing. Het bestemmingsplan biedt nu de mogelijkheid om een massief blok (tot een hoogte van 12 meter) met woningen te realiseren.
- De afstand tussen het complex aan de zuidzijde en de bestaande woningen is minimaal. Het complex staat op te korte afstand van de bestaande woningen, zeker in vergelijking met andere appartementencomplexen die de afgelopen jaren in de gemeente zijn gerealiseerd. Reclamant vreest voor aantasting van zijn uitzicht. Daarnaast is hij van mening dat de opzet van het plan ter plaatse vrij krap is. Op korte afstand van de bestaande woningen worden ook nog parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor er mogelijk parkeerproblemen zullen ontstaan.

Reactie gemeente:

Verruiming bouwmogelijkheden

In vergelijking met het bestemmingsplan “Oranjarahof” uit 2010 worden de bouwmogelijkheden inderdaad verruimd. Op grond van het oude plan mogen deze gronden worden bebouwd t.b.v. de bestemming “maatschappelijk” tot een goot- en nokhoogte van 4 resp. 6 meter. Het nieuwe bestemmingsplan biedt meer bouwmogelijkheden. Ter plaatse kan in theorie een “massief blok” worden gerealiseerd tot een hoogte van 12 meter. Op dit moment is er nog geen uitgewerkt bouwplan voor dit gedeelte van het plangebied. Wel is in paragraaf 4.2 van de bestemmingsplantoelichting een indicatief beeld opgenomen van de toekomstige invulling.

De vrees voor een “massief blok” is ongegrond. In 2008 is het Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit rapport stelt ook randvoorwaarden voor de MFA. Samengevat wordt in het BKP gesteld dat dit complex een eigen ontwerp opgave kent. In relatie tot de directe omgeving worden randvoorwaarden gesteld voor de architectonische uitstraling van het complex. Om het MFA in de sfeer van het dorp te laten passen dient het complex ruimtelijk opgedeeld te zijn in kleinere aan elkaar geschakelde volumes. Deze volumes hebben een rechthoek of meerdere rechthoeken als basis en moeten ten opzichte van de straat verspringen. De gevelindeling van de MFA moet verwijzen naar de dorpse bebouwing van Langbroek. Hieruit volgt dat van een “massief blok” geen sprake zal zijn.

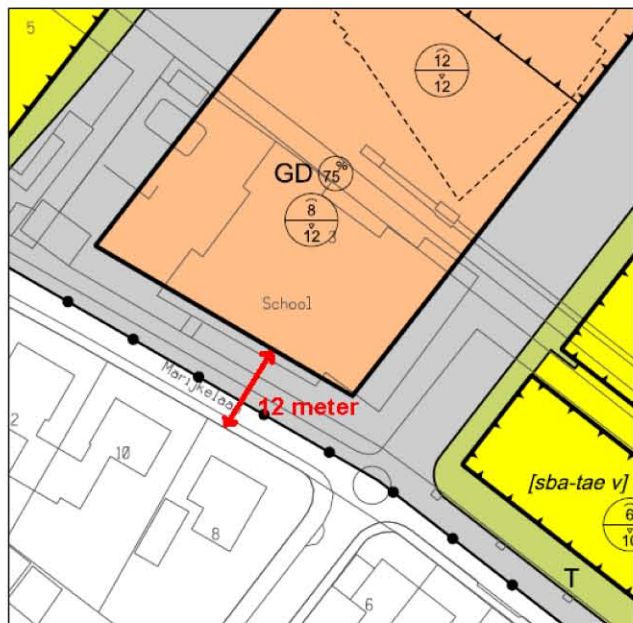
Over de aantasting van het uitzicht het volgende. Het bestemmingsplan uit 2010 maakt het mogelijk om op een afstand van 12 meter tot de voorste perceelsgrens van het perceel van reclamant een gebouw te realiseren met een hoogte van 6 meter. Ook in de huidige situatie is geen sprake van een vrij uitzicht. De bestaande school is zelfs op kortere afstand gesitueerd (11 meter tot de voorste perceelsgrens).

Het staat niet ter discussie dat de bebouwing na realisatie van de nieuwbouw massiever zal zijn dan in de huidige situatie. Ook zal het toekomstige gebruik van het gebied (wonen) intensiever worden. Wij hebben

het belang van reclamant (verlies aan uitzicht, aantasting van het woongenot) afgewogen tegen het belang van de realisatie van het project. Wij zijn van mening dat de vermindering van het uitzicht niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woongenot van reclamant. Het algemeen belang van het project weegt in dit geval zwaarder dan het individuele belang van reclamant.

Opzet plan

Reclamant doelt waarschijnlijk op de afstand van de grens van het bouwvlak tot de perceelsgrens van de woningen aan de Marijkelaan. Deze afstand bedraagt ca. 12 meter (zie onderstaande figuur).



Zoals aangegeven is er op dit moment nog geen uitgewerkt bouwplan voor dit gedeelte van het plangebied. Om die reden is er een bouwvlak ingetekend met een maximale goot- en nokhoogte en een bebouwingspercentage van 75%. Dit biedt de nodige flexibiliteit. Binnen het bouwvlak kan worden gebouwd, maar hier kunnen bijvoorbeeld ook parkeervoorzieningen worden aangelegd.

Het is ook niet zo dat de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt volledig zullen worden benut. Zo is het niet per definitie zo dat het gebouw op precies 12 meter van het perceel van reclamant wordt gesitueerd. De gevel zou aan deze kant bijvoorbeeld ook op 14 meter kunnen worden gesitueerd. Bij de uitwerking zal rekening worden gehouden met de omliggende bebouwing. Reclamant is wellicht uitgegaan van de afbeeldingen die zijn opgenomen in de toelichting (par. 4.2). Wij benadrukken dat deze afbeeldingen een indicatief beeld geven van de nieuwbouw.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande zijn wij van mening dat het algemene belang (realisatie van het project) zwaarder weegt dan het individuele belang van reclamant (aantasting van het uitzicht). Wij concluderen dat de zienswijze geen aanleiding geeft om in het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen.

Bijlage 2

Overzicht ambtshalve wijzigingen

Overzicht ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen zijn de volgende aspecten aangepast:

Verbeelding

- Voor wat betreft de bouwvlakken gelegen langs de Mauritsdreef is de aanduiding “vrijstaand” gewijzigd in “specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen of vrijstaand”.
- Voor het bouwvlak gelegen op de hoek Mauritsdreef/Prins Clausdreef is de aanduiding “vrijstaand” gewijzigd in “specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen of vrijstaand”.
- Tegenover de percelen Marijkelaan 2, 4 en 6 is de begrenzing van de bestemming “Verkeer” verruimd. Hierdoor is de bestemming “Tuin” ter plaatse verschoven. Hetzelfde geldt voor het bouwvlak van de woningen tegenover Marijkelaan 2, 4 en 6. Gevolg is tevens dat de begrenzing van de bouwvlakken aan de Frisodreef en de Alexanderdreef is aangepast.

Toelichting

- De tekst van paragraaf 4.3, waarin de verschillende woningtypologieën zijn beschreven, is aangepast. Dit naar aanleiding van de wijzigingen die in de verbeelding zijn aangebracht.
- Paragraaf 6.4, waarin wordt ingegaan op de planregels, is aangepast. Dit in verband met de toevoeging van de algemene afwijkingsregels.

Planregels

Artikel 8.2 onder a is als volgt gewijzigd:

8.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen hoofdgebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:
1. een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
 2. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen volledig worden bebouwd, met dien verstande dat de voorgeschreven afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen in acht moeten worden genomen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte maximaal de waarde bedragen die is aangegeven;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – twee-aaneen of vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand, aaneengebouwd of twee-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande woningen, rijenwoningen en twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
 8. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van niet aaneengebouwde zijden van hoofdgebouwen dient ten minste 3 meter te bedragen, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op aaneengebouwde woningen.

Aan hoofdstuk 3 van de planregels (“Algemene regels”) wordt een artikel toegevoegd:

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels:

- a. ten behoeve van een vermeerdering van de voorgeschreven maten met betrekking tot de goothoogte en bouwhoogte van bouwwerken, mits de vermeerdering niet meer dan 10% bedraagt;
- b. voor zover dit, tengevolge van geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden, noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat de genoemde afwijkingen ten hoogste 2,00 meter mogen bedragen.

12.2 De toepassing van de bevoegdheid om een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 1 te verlenen is beperkt tot incidentele gevallen en met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid.