

blooobg6.

Nota beantwoording zienswijzen ontwerp-wijzigingsplan Schoolstraat 13

Het ontwerp-wijzigingsplan Schoolstraat 13 heeft vanaf 4 september 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 11 zienswijzen ingediend door (de bewoners van):

1. J.L. van Osstraat 3 (Vrienden Oude Dorp), Huizen;
2. Beemsterboerstraat 2, Huizen;
3. Schoolstraat 9, Huizen;
4. Schoolstraat 32, Huizen;
5. Schoolstraat 11, Huizen;
6. Schoolstraat 34, Huizen;
7. Koningin Julianstraat 38A, Huizen;
8. Schoolstraat 15, Huizen;
9. Schoolstraat 3, Huizen;
10. Schoolstraat 7, Huizen;
11. Schoolstraat 5, Huizen.

Alle ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. De ingediende zienswijzen zijn samen te voegen tot de volgende punten.

Samenvatting schriftelijke zienswijzen:

- A. Het bouwplan is te massaal en past (ook qua functie) niet in het gebied;
- B. Er verdwijnt een beeldbepalend pand;
- C. Het bouwplan is te hoog en te diep;
- D. Het bouwplan zorgt voor (meer) parkeeroverlast;
- E. Het bouwplan zorgt voor verlies van privacy;
- F. Er verdwijnen (monumentale) bomen;
- G. Het bouwplan houdt geen rekening met de aanwezigheid van vleermuizen;
- H. Het bouwplan zorgt voor waardevermindering van andere panden;

Overwegingen:

ad A. Het bouwplan is te massaal en past (ook qua functie) niet in het gebied

Het bouwplan is niet te massaal, past (ook qua functie) wel in het gebied om de volgende redenen:

- 1) De hoofdmassa (één bouwlaag met kap) is in overeenstemming met het dorpse karakter van de omgeving, waar de bebouwing hoofdzakelijk bestaat uit één of twee bouwlagen met kap. De goothoogtes (3,5 meter) van de twee woonblokken passen goed bij de goothoogtes van de bebouwing op de aangrenzende percelen (Schoolstraat 15: 3,5 meter en Schoolstraat 11: 3 meter). De iets hogere goothoogte is ook een gevolg van de eisen in het Bouwbesluit 2012 (hoogte verblijfsruimte moet minimaal 2,6 meter zijn). Voor de omliggende woningen, die ouder zijn, golden ten tijde van de bouw andere normen. De dakkapellen worden uitgevoerd als ondergeschikt element. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Aan alle eisen ten aanzien van 'massa' (Welstandsnota 2012) wordt voldaan.
- 2) De huidige bebouwing heeft een aaneengesloten gevel met een lengte van 20,5 meter. In de nieuwe situatie wordt de totale gevellengte tweemaal 12,44 is 24,88 meter. De afzonderlijke gevels zijn echter 12,44 meter. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt in de toekomstige situatie 3,5 meter. De minimale afstand tussen de nieuwe en bestaande woningen bedraagt 10,5 meter. Deze afstanden zijn voldoende om het vrijstaande karakter van de woning te benadrukken. Doordat de rooilijn ver-

springt, de woningen los van elkaar staan en de afzonderlijke gevellengte korter is, sluit het plan beter aan bij de maat en schaal van de omgeving.

- 3) Ook de nokhoogte van 9 meter sluit aan bij de nokhoogten in de omgeving. Deze nokhoogte is in de omgeving niet uitzonderlijk.
- 4) In de huidige situatie staat er ongeveer 410 m² bebouwing op het perceel. In het bestemmingsplan is hiervan ongeveer 300 m² toegekend aan het hoofdgebouw en ongeveer 110 m² aan de bijgebouwen (bestaande rechten). In de huidige situatie zijn de bestaande rechten niet geëffectueerd. De toekomstige situatie is vergeleken met de bestaande rechten. De vier woningen hebben een gezamenlijke footprint van 264 m². Daarnaast wordt er nog circa 80 m² aan bijgebouwen opgericht. Dit betekent dat er sprake is van een afname van het aantal m² hoofdbebouwing (12% minder) en het totale aantal m² bebouwing op het perceel (16% minder). Ten aanzien van dit aspect heeft het bouwplan geen negatieve ruimtelijke consequenties.

Het ontwerp voldoet aan de eisen uit het vigerende bestemmingsplan Dorp. Volgens het bestemmingsplan mogen op de locatie vier woningen worden gebouwd.

Voor de bebouwing in het gebied geldt een bijzondere welstandstoetsing. In het wijzigingsplan is omschreven dat aan alle bijzondere welstandseisen is voldaan.

De locatie ligt in een gebied met zowel karakteristieke bebouwing (achter het perceel ligt een gemeentelijk monument) als bebouwing uit de jaren '90 (er tegenover). Het gebied maakt geen onderdeel uit van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Binnen de invloedssfeer van monumenten vraagt de gemeente extra aandacht voor de inpassing van een bouwplan. De gemeente beoogt hiermee de monumenten te beschermen tegen bouwplannen met een negatieve invloed op de ruimtelijke structuur en karakteristiek van de bebouwing. Het nieuwe plan refereert aan nieuwbouwwoningen aan de Botterstraat (ook Oude Dorp). Het monument wordt door de huidige bebouwing al aan het zicht onttrokken. Dat wijzigt niet door het nieuwe plan. Het plan doet geen afbreuk aan de omgeving door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of felle contrasterende kleuren.

Om voorzienbare hinder door bedrijven te voorkomen voert de gemeente actief beleid om bedrijfsbestemmingen in het Oude Dorp te veranderen in woonbestemmingen. Het plan past binnen dit beleid.

Het plan heeft uitsluitend betrekking op het kadastrale perceel Schoolstraat 13 en beperkt de gebruiksmogelijkheden en de gebruiksfuncties van de omliggende percelen niet. Een woonfunctie past beter in een overwegend 'woongebied' dan een bedrijfsmatige functie.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten om de karakteristieke en cultuurhistorische waarden van het Oude Dorp te behouden. Het plan past daarmee goed in het karakter en de opzet van het Oude Dorp. Het plan is voorgelegd aan de welstandscommissie. Op basis van het advies van de commissie is het bouwplan op onderdelen aangepast (lagere goothoogte). Hierna heeft de commissie aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Dit wordt door het college onderschreven.

Conclusie:

- De zienswijzen zijn aanleiding om de toelichting van het wijzigingsplan aan te passen. In het plan worden de consequenties ten aanzien van de bebouwingsmassa's (gevellengte, goot- en nokhoogten) en –oppervlaktes (vergelijking toekomstige situatie met bestaande rechten) verduidelijkt, e.e.a. zoals hierboven is beschreven.

ad B. Er verdwijnt een beeldbepalend pand;

Het plan ligt niet in beschermd dorpsgezicht. Het gebied is niet als beschermd dorpsgezicht aangewezen omdat het historisch karakter hier minder goed herkenbaar is. Er hebben hier in de loop der tijd meer wijzigingen plaatsgevonden waardoor het historisch karakter van de bebouwing en het stratenplan minder gaaf en compleet zijn dan in het beschermd dorpsgezicht. Dit is ook de reden dat bij het onderzoek naar uitbreiding van het beschermd dorpsgezicht dit gedeelte niet nader is onderzocht.

Het pand Schoolstraat 13 is geen beeldbepalend pand en het is ook niet eerder aangegeven c.q. aangemeld als monumentaal pand. Achter het pand is wel sprake van een gemeentelijk monument. Dit pand blijft gehandhaafd en wordt gerespecteerd (zie beschrijving bij ad A)

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

ad C. Het bouwplan is te hoog en te diep en zorgt voor verminderde toetreding van zonlicht

De nokhoogte van het plan (9 meter) is niet uitzonderlijk in de omgeving. Deze nokhoogte is gelijk aan de toegestane nokhoogten van panden in de omgeving (Koningin Julianastraat 36/36a (9 m), Schoolstraat 8-34 (9 m) en Schoolstraat 1,3 (9 m). In de omgeving zijn ook nokhoogten tot 10 m toegestaan (Beemsterboerstraat 2). De nokhoogte wijkt wel af van de aangrenzende panden (7,5 en 8 m), maar vanuit architectonisch oogpunt, de compositie en gebruik van het gebouw en om voldoende bruikbare woonruimte te creëren is deze overschrijding te verklaren. Het geheel geeft vanuit stedenbouwkundig oogpunt een acceptabel beeld. De overschrijding heeft geen grote ruimtelijke impact op het totale beeld.

Het bouwplan is niet te diep. De diepte van de nieuwe woningen is circa 11 meter. Volgens de bestaande rechten mag de hoofdbebouwing op het perceel eveneens circa 11 meter diep zijn). Aan de zijde van de Schoolstraat 11 is deze breedte ook gerealiseerd. Aan de zijde van de Schoolstraat 15 mag de hoofdbebouwing zelfs dieper zijn (gevel versprongen). In vergelijking met de bestaande rechten is de hoofdbebouwing niet te diep. De opstallen op het achterterrein bestaan uit ondergeschikte bergingen met geringere hoogte. Soortgelijke bergingen zijn in de omgeving ook gebouwd. Om het karakter van het Oude Dorp te waarborgen is het ook wenselijk dat de bijgebouwen uit het zicht staan (bijzondere welstandeisen voor het gebied).

In een bezonningsonderzoek is voor de maatgevende dagen van de 4 seizoenen de bestaande situatie vergeleken met de toekomstige situatie. Daarbij wordt opgemerkt dat er uitsluitend relevante schaduwwerking optreedt bij de aangrenzende woningen Schoolstraat 11 en Schoolstraat 15. Bij Schoolstraat 15 ligt de woonkamer overigens niet aan de gevel die door het nieuwe plan wordt beïnvloed. Hier is geen sprake van beperking van toetreding van het zonlicht. Voor Schoolstraat 11 ligt er wel één woonkamer aan de relevante gevel (westgevel). Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de beperking van het zonlicht hier zeer beperkt is. Uit het bezonningsonderzoek volgt dat voor de Schoolstraat 11 de streefnorm van TNO van 3 bezonningsuren per dag in de woonkamer ruimschoots wordt gehaald. Het aantal bezonningsuren wordt door het plan niet onevenredig aangetast.

Uit de jurisprudentie blijkt dat, in ieder geval, inbreiding met woningen in een bestaande woonkern als een normale maatschappelijke ontwikkeling moet worden beschouwd. Omdat het bouwplan in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid van de gemeente en het plan niet leidt tot aantasting van de bestaande stedenbouwkundige structuur, valt de (beperkte) vermindering van het uitzicht onder het normale maatschappelijk risico van het wonen in een stedelijke omgeving.

Conclusie:

De ruimtelijke onderbouwing in het plan wordt op een punt aangepast, te weten:

- De resultaten van het bezonningsonderzoek worden opgenomen in het plan.

ad D. Parkeeroverlast

Het plan voldoet aan de parkeernormen zoals die zijn vastgelegd in de parkeerregels in het bestemmingsplan Dorp. Hierin is bepaald dat er 1,8 parkeerplaats per woning moet worden aangelegd bij een bruto-oppervlakte van meer dan 80 m². Dit betekent dat er $4 \times 1,8 = 7,2$ parkeerplaatsen nodig zijn. Dit cijfer wordt, volgens de regels, naar beneden afgerond naar 7 parkeerplaatsen. Iedere woning heeft een garage met lange oprit. Volgens de parkeernorm in de CROW publicatie 182 mag dan worden gerekend met 1,3 parkeerplaats per oprit. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein komt hiermee op 5. In het openbaar gebied zijn nog 4 langspaarkeerplaatsen aanwezig die al waren toebedeeld aan de huidige bestemming. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen komt daarmee op 9 en is dus toereikend. In theorie kunnen op de lange oprit zelfs 2 auto's op eigen terrein worden geparkeerd. Het gegeven dat het 't Vûronger op momenten van de dag voor overlast zorgt, doet niets af aan de toets aan de parkeernormen.

Aan de zijde van de leilinden is een beperkte groenstrook (0,5 meter) aangehouden in het plan. Ook hier is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

ad E. Verlies van privacy

Door voldoende afstand te houden tussen de muuropeningen c.q. ramen van de toekomstige woningen en de perceelsgrenzen is er geen verlies van privacy. Om de privacy te waarborgen is in artikel 5.50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen dat het niet is geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn van de aangrenzende erven vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht geven op deze erven. Het bouwplan voldoet aan deze eis. De afstand tussen de perceelgrens en de omliggende erven is in ieder geval minimaal 3 meter. Er is geen grond om het bouwplan op basis van privacyoverwegingen en/of aantasting van het woongenot van omwonenden niet toe te staan. De privacy wordt niet onevenredig aangetast.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

ad F. Er verdwijnen (monumentale) bomen

Het nieuwe plan levert een bijdrage aan het karakter en de sfeer van de omgeving, evenals de aanwezige bomen. Het streven van de gemeente Huizen is om al het groen zoveel als mogelijk te behouden. In het plan is daarom rekening gehouden met de aanwezige bomen.

In Huizen zijn door het gemeentebestuur (nog) geen monumentale bomen aangewezen. De bomen zijn als zodanig dus niet monumentaal. De bomen op het perceel Schoolstraat 13 staan wel op een voorlopige lijst met beschermde bomen. Deze bomen (met uitzondering van de zieke kastanje) moeten worden behouden.

Uit het onderzoek blijkt dat de kastanjeboom het beginstadium van de zogenaamde kastanjebloedingsziekte vertoont. Daardoor is de levensverwachting van deze boom minder dan 10 jaar. Het advies van het onderzoeksbureau is om de boom te verwijderen en eventueel te vervangen door een andere boomsoort met een kleinere omvang. Uit uw contra-expertise volgt eveneens dat de kastanje lijdt aan de kastanjebloedingsziekte. Er kan worden gediscussieerd over de levensverwachting. Echter, de gemeente is er voorstander van om de boom bij het huidige plan te laten verwijderen en te vervangen door een kleinere boom van een andere soort. Door deze boom tijdig te rooien, lopen we geen risico en creëren we ruimte voor een nieuwe, gezonde boom.

De andere bomen (eik en 3 leilinden) moeten worden behouden. De eikenboom zal daartoe eventueel moeten worden teruggesnoeid. Aan de zijde van de 3 leilinden is rekening gehouden met 0,5 meter extra ruimte langs de oprit van de meest oostelijk gelegen woning. Deze ruimte is voldoende om de 3 leilinden te behouden.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

ad G. Het bouwplan houdt geen rekening met de aanwezigheid van vleermuizen

Om overtreding met de Flora- en faunawet te voorkomen worden er ruim voorafgaand aan de sloop van de bebouwing in de directe omgeving vervangende nestkasten voor vleermuizen opgehangen. Zo worden tijdig alternatieve verblijfplaatsen aangeboden. Bij de nieuwbouw worden daarnaast de nestkasten geïntegreerd. De sloop vindt, conform het wijzigingsplan, plaats in de winterperiode. In deze periode zijn er geen vleermuizen aanwezig in de bebouwing. Voor de volledigheid worden deze voorschriften in de omgevingsvergunning herhaald.

Door het nemen van de genoemde mitigerende maatregelen (sloop in winter en plaatsen nestkasten) staat de Flora- en faunawet de uitvoering van het plan niet in de weg.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

ad H. Het bouwplan zorgt voor waardevermindering van andere panden

Waardevermindering valt onder een eventuele planschadevergoeding. De wettelijke basis voor een verzoek om tegemoetkoming in planschade is geregeld in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. U kunt een planschadeverzoek indienen bij de gemeente. Hieraan zijn kosten verbonden. De regels die gelden voor de aanvraag van een dergelijk verzoek zijn opgenomen in de "Procedureverordening tegemoetkoming in planschade gemeente Huizen 2008". Deze verordening is te zien via de website van de gemeente Huizen op www.huizen.nl – zoekterm planschade.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Einde Nota