



Rapport

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Achterwillenseweg 98a en 112

18 juli 2017



1 Bestemmingsplan Achterwillenseweg

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Achterwillenseweg heeft met ingang van 2 maart tot en met 12 april 2017 voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn zienswijzen ingediend door:

1. De bewoners Achterwillenseweg 98a (ontvangen op 7 april 2017)
2. De bewoners Achterwillenseweg 110 (ontvangen op 7 april 2017)
3. De bewoners Achterwillenseweg 112 (ontvangen op 12 april 2017)
4. De bewoners Achterwillenseweg 114 (ontvangen op 12 april 2017)
5. De bewoners Vuurvlinderstraat 13 (ontvangen op 12 april 2017)
6. De bewoners Zegelvlinderstraat 26 (ontvangen op 11 april 2017)

De zienswijzen onder 1 tot en met 6 zijn tijdig ingediend en worden derhalve in behandeling genomen. In deze nota worden de zienswijzen beantwoord.

2 Beantwoording zienswijze

Onderstaand volgt een samenvatting van in de zienswijzen genoemde bezwaren, steeds in cursief gevolgd door de beantwoording. Indien de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt dit aan het einde van de zienswijzen als conclusie weergegeven. In verband met de privacy is de binnengekomen zienswijze geanonimiseerd.

2.1 Bewoners Achterwillenseweg 98a

Zienswijze 1. Voor het behoud aan woongenot dienen goot- en bouwhoogte te worden gehalveerd.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt voor de kavel ten zuiden van Achterwillenseweg 98a, de bouw mogelijk van twee woningen een maximale goothoogte en bouwhoogte opgenomen van 6 meter respectievelijk 11 meter. Deze maatvoering past niet bij de hoogte van de bungalow op het perceel Achterwillenseweg 98a. Verzocht wordt om de maatvoering te halveren en dus terug te brengen tot een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5,50 meter.

Commentaar.

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen goot- en bouwhoogten sluiten aan op de goot- en bouwhoogten van het geldende bestemmingsplan Middenwillens. Ook de bungalow van Achterwillenseweg 98a heeft een goot- en bouwhoogte van 6 meter resp. 11 meter.

De bouw van twee woningen met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter op deze kavel is stedenbouwkundig aanvaardbaar en passend binnen het landelijke lint van de Achterwillenseweg.

In het geldende bestemmingsplan Middenwillens (2010) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van 1 woning met een goot- en bouwhoogte van 6 meter en 11 meter. Ingeval twee woningen worden gebouwd dient de goot- en bouwhoogte maximaal 4,5 meter resp. 8 meter te bedragen. Voorgesteld wordt om deze maatvoering over te nemen en de goot- en bouwhoogte te verlagen naar 4,5 meter resp. 8 meter.

De zienswijze tot verlaging van de goothoogte en bouwhoogte wordt om deze reden deels overgenomen.

Zienswijze 2. Aantasting bezonning en privacy

De woning Achterwillenseweg 98a heeft de beschikking over een ondiepe tuin van circa 6 meter. De bouw van een dubbele woning op korte afstand van de erfscheiding heeft een zeer negatieve invloed op de bezonning en de privacy.



Commentaar

De zorg om bezonnings- en privacyaspecten wordt begrepen, alhoewel in de ochtend en de namiddag nog voldoende bezonning mogelijk zal zijn. Gezocht is naar een mogelijkheid om aan dit punt nog verder tegemoet te komen. Dat kan door voor te schrijven dat de nokrichting noord/zuid dient te zijn in het geval twee woningen worden gebouwd. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Zienswijze 3. Verzoek tot wijziging van situering van de geplande waterpartij.

Achter het bestemmingsplangebied is een waterpartij gepland. Verzocht wordt om deze waterpartij direct aansluitend aan de achtertuin van de woning Achterwillenseweg 98a te situeren waardoor de afstand tussen de achtertuin en de geprojecteerde woningen wordt vergroot.

Commentaar

De nieuw te graven waterpartij ligt buiten (ten zuiden van) het ontwerpbestemmingsplangebied en dient te worden aangelegd in het kader van het bestemmingsplan Middenwillens. Indien gekozen zou worden voor de gesuggereerde oplossing zullen de bewoners van de aangrenzende straat in een onevenredig nadelige positie komen te verkeren. Zij mochten er op basis van het bestemmingsplan van uit gaan dat een waterpartij achter hun achtertuin zou worden aangelegd.

De zienswijze om de waterpartij te situeren direct aansluitend aan de achtertuin van woning Achterwillenseweg 98a kan niet worden overgenomen.

De bewoners Achterwillenseweg 98a hebben ingestemd met de verlaging van de goot- en bouwhoogte van 4,5 meter resp. 8 meter en vervolgens bij brief van 10 juli 2017 hun zienswijzen ingetrokken.

2.2 Bewoners Achterwillenseweg 110

Zienswijze 1 Vooroverleg met belanghebbenden.

De gemeente heeft de eigenaar van de woning Achterwillenseweg 110 niet direct geïnformeerd over de toevoeging van de extra woning tussen huisnummers 110 en 112.

Commentaar

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een aangepaste situering van drie bouwvlakken voor drie woningen. Vanwege de inschatting dat het hier ging om slechts een beperkt ruimtelijk effect heeft voorafgaand overleg niet plaatsgehad. Feit is echter dat de tussenruimte tussen nr. 110 en 112 dichter wordt bebouwd. Tegen die achtergrond was het beter geweest om de direct omwonenden apart en voorafgaande aan de formele bestemmingsplanprocedure over deze bouwmogelijkheid te informeren.

Zienswijze 2 Toevoeging van extra woning met hoogte van 11 meter niet aanvaardbaar.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van een extra woning met een bouwhoogte van 11 meter mogelijk tussen Achterwillenseweg 110 en 112. Deze toevoeging van een woning is niet aanvaardbaar omdat de bestaande woningen nummer 110 en 112 slechts een bouwhoogte hebben van 5,5 meter en 7,5 meter. De bouwhoogte van 11 meter is vergelijkbaar met een flat van bijna vier verdiepingen.

Commentaar.

In het geldende bestemmingsplan Middenwillens was hier een voet/fietspad gepland. Door gewijzigde inzichten wordt deze voet fietsverbinding niet langer noodzakelijk geacht. Het bleek niet mogelijk de grond als tuin aan de burens te verkopen. Om verwildering en het ontstaan van een onduidelijke plek te voorkomen is het beter een passende invulling te kiezen door hier een extra woning toe te staan.

De gekozen goot- en nokhoogte is identiek met de toegestane hoogtes elders langs de Achterwillenseweg, ook voor de bestaande woningen. Met die hoogtes is het mogelijk een woning in twee lagen met een kap te realiseren. Dit is acceptabel langs de Achterwillenseweg.



De afstanden tussen de drie woningen maar ook de afstand tot de woning nummer 110 zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar omdat het beeld van een landelijk lint van de Achterwillenseweg met vrijstaande woningen blijft bestaan.

De zienswijze dat de extra woning met een hoogte van 11 meter niet aanvaardbaar is, wordt niet onderschreven.

Zienswijze 3 Belemmering zonlichttoetreding in de tuin

De toevoeging van een extra woning tussen Achterwillenseweg 110 en 112 leidt tot zonverlies in de vroege morgen in de achtertuin.

Commentaar

In de vroege ochtenduren is er een beperkt effect qua bezonning van de achtertuin. De woning op het perceel Achterwillenseweg 110 behoudt echter voldoende bezonningmogelijkheden voor de rest van de dag. Van onevenredige beperking van de zonlichttoetreding is geen sprake.

De zienswijze dat de geprojecteerde woning leidt tot onevenredige beperking van de zonlichttoetreding wordt niet onderschreven.

Zienswijze 4 Wat is de breedte van de sloot.

De breedte van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen sloot tussen Achterwillenseweg 110 en 112 is niet duidelijk.

Commentaar

De breedte van de sloot blijft gelijk aan de breedte van de bestaande sloot. De bestemming Water ter plekke blijft dan ook ongewijzigd.

2.3 Bewoners Achterwillenseweg 112

Zienswijze 1 Vooroverleg

De gemeente heeft de eigenaar van de woning Achterwillenseweg 112 niet direct geïnformeerd over de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan (bouwplannen).

Commentaar.

Met de bewoner Achterwillenseweg 112 is meerdere malen gesproken. Daarbij heeft de gemeente als eigenaar van de grond steeds aangegeven dat er een bouwmogelijkheid zou worden gecreëerd op de kavel (110a) .

Zienswijze 2 Toevoeging van woningen aan weerszijden van nummer 112 niet aanvaardbaar.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van een woning met een bouwhoogte van 11 meter mogelijk tussen Achterwillenseweg 110 en 112 en 112 en 114 .Deze toevoegingen zijn niet aanvaardbaar omdat de bestaande woningen aanmerkelijk lager zijn.

Commentaar.

In het geldende bestemmingsplan Middenwillens hebben alle woningen aan de Achterwillenseweg een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter. Dit is een woning van maximaal twee lagen met een kap. Alhoewel de bestaande bebouwing vaak lager is, wordt een dergelijke hoogte ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

In het geldende bestemmingsplan Middenwillens is aan de achterzijde van het perceel 112 een woning en een fiets/wandelpad gepland. Door een optimalisatie van het plan Middenwillens is het fiets- en wandelpad overbodig geworden. De ligging van de geprojecteerde woning op het achterperceel werd daarmee onlogisch. Deze woning is vervolgens naar de zijkant van het perceel verplaatst. Daarmee ontstaat een meer logische stedenbouwkundige verkaveling, waarbij de woningen op de Achterwillenseweg zijn georiënteerd met de tuinen op het zuiden. Daarmee ontstaat wel een verdichting, maar de afstanden tussen de woningen worden stedenbouwkundig nog steeds aanvaardbaar gevonden, omdat het beeld van een lint met vrijstaande woningen blijft bestaan.



Door deze verplaatsing is het ook mogelijk geworden een stuk grond aan de eigenaar van Achterwillenseweg 112 te verkopen, zodat deze nu een goede tuin bij zijn woning heeft gekregen. Deze tuin was niet mogelijk bij handhaving van de bestaande verkaveling in het geldende bestemmingsplan Middenwillens. De nieuwe verkaveling volgens het ontwerpbestemmingsplan heeft dus ook voordelen voor Achterwillenseweg 112.

De zienswijze dat beide woningen met een hoogte van 11 meter stedenbouwkundig niet aanvaardbaar zijn, wordt niet onderschreven.

Zienswijze 3 Het recht van overpad wordt niet gerespecteerd

Het ontwerpbestemmingsplan respecteert niet het recht van overpad (erfdienstbaarheid) om te komen en te gaan over gemeentegrond naar het woonhuis Achterwillenseweg 112.

Commentaar.

Het ontwerpbestemmingsplan vormt geen belemmering voor de uitoefening van het recht van overpad (erfdienstbaarheid). Privaatrechtelijke aspecten dienen in het kader van deze planologische procedure buiten beschouwing te blijven. Geschillen over contracten dienen in de contractuele sfeer te worden opgelost.

Zienswijze 4 Vrees voor Planschade

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden voor twee woningen aan weerszijden van Achterwillenseweg 112 leidt tot waardevermindering van het woonhuis Achterwillenseweg 112.

Commentaar.

Indien de eigenaar van Achterwillenseweg 112 meent planschade te leiden ten gevolge van de aanpassing van het bestemmingsplan kan een verzoek om planschade bij burgemeester en wethouders worden ingediend.

2.4 Bewoners Achterwillenseweg 114

Zienswijze 1 De sloot achter het woonhuis heeft onvoldoende breedte.

In het bestemmingsplan Middenwillens 2009 en het bestemmingsplan Middenwillens Planherziening 2015 is de sloot achter de woning Achterwillenseweg 114 bestemd tot Water.

De slootbreedte binnen deze bestemming bedraagt 7 meter. Bij de uitvoering van deze bestemming is in werkelijkheid een slootbreedte van 5,50 meter gerealiseerd.

Verzocht wordt een slootbreedte van 7 meter conform de geldende bestemming Water te realiseren.

Commentaar.

De bewuste sloot met een breedte van 7 meter ligt volledig buiten het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Achterwillenseweg 98a en 112 en dient om die reden buiten beschouwing te blijven.

Buiten dit kader bent u geïnformeerd over deze kwestie.

Zienswijze 2 De slootbreedte tussen Achterwillenseweg 112 en 114.

Van de oorspronkelijke slootbreedte tussen het perceel Achterwillenseweg 112 en 114 is weinig meer over. Gevraagd wordt om de oorspronkelijke breedte van ca 5 meter te herstellen.

Commentaar.

In het geldende bestemmingsplan Middenwillens 2009 is de bestemming Water opgenomen voor deze sloot met een breedte van circa 3,5 meter

De betreffende sloot ligt nu voor de helft binnen het bestemmingsplan Achterwillenseweg 98a en 112 en voor de andere helft binnen het geldende bestemmingsplan Middenwillens 2009.

De slootbreedte (bestemming water) bedraagt aan de voorzijde ca 4,75 meter en aan de achterzijde circa 3,00 meter.



Deze situatie is vergelijkbaar met de situatie met een slootbreedte van 3,5 meter conform de geldende bestemming Water uit het bestemmingsplan Middenwillens 2009. Anders dan reclamant aangeeft heeft de sloot in het recente verleden geen breedte van 5 meter gehad.

De zienswijze om in het ontwerpbestemmingsplan een slootbreedte van 5 meter op te nemen wordt niet overgenomen.

Zienswijze 3 Vervallen voet/fietsverbinding

De bouw van een woning ter plaatse van de vervallen voet/fietsverbinding over het perceel Achterwillenseweg 112 naar de wijk Middenwillens is ongewenst. De woning wordt er tussen geperst en tast het open karakter van de Achterwillenseweg aan.

Commentaar

Het gebied Middenwillens beschikt over twee ontsluitingswegen (de Goudvlinderstraat en de Middenwillenseweg) voor het gemotoriseerde verkeer en het fietsverkeer. Met deze ontsluitingswegen zijn er bij nader inzien voldoende mogelijkheden om de buurt per fiets te verlaten. Met andere woorden, de fietsverbinding na een heroverweging komen te vervallen. Het was logisch om vervolgens ook de situering van de drie bouwvlakken te heroverwegen. Deze herschikking maakt een oriëntatie van de drie woningen (bouwvlakken) op de Achterwillenseweg mogelijk. Deze herschikking leidt weliswaar tot woningen die iets dichter op elkaar staan maar tast het landelijke lint van de Achterwillenseweg niet aan.

Deze zienswijze wordt dan ook niet overgenomen.

Zienswijze 4. Bouwmogelijkheden bouwvlak tussen nrs 112 en 114 te ruim en wijzigings-bevoegdheid niet aanvaardbaar.

De bouwmogelijkheden voor het bouwvlak tussen 112 en 114 zijn te ruim. Gevraagd wordt om het bouwvlak te verkleinen.

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 10 van de regels van het bestemmingsplan Achterwillenseweg 98a en 112 verklaart burgemeester en wethouders bevoegd om binnen het rood gearceerde bouwvlak twee woningen (in plaats van 1) te realiseren. Deze toevoeging wordt hoogst ongewenst geacht en is niet passend in het landelijke lint van de Achterwillenseweg.

Commentaar

Het gebied Middenwillens beschikt over twee ontsluitingswegen (de Goudvlinderstraat en de Middenwillenseweg) voor het gemotoriseerde verkeer en het fietsverkeer. Met deze ontsluitingswegen zijn er bij nader inzien voldoende mogelijkheden om de buurt per fiets te verlaten. Met andere woorden, de fietsverbinding na een heroverweging komen te vervallen. Het was logisch om vervolgens ook de situering van de drie bouwvlakken te heroverwegen. Deze herschikking maakt een oriëntatie van de drie woningen (bouwvlakken) op de Achterwillenseweg mogelijk. Deze herschikking leidt weliswaar tot woningen die iets dichter op elkaar staan, maar tast het landelijke lint van de Achterwillenseweg niet aan.

De zienswijze dat de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak tussen Achterwillenseweg 112 en 114 te ruim zijn wordt niet onderschreven.

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 10 is opgenomen om te kunnen voorzien in een marktbehoefte aan een twee-onder-een-kapwoningen. Ook de eventuele bouw van twee woningen binnen het wijzigingsgebied (rode arcering op de bestemmingsplankaart) tast het landelijke lint van de Achterwillenseweg evenmin aan. De ruimte tussen het woonhuis Achterwillenseweg 114 en het aangrenzende wijzigingsgebied is zodanig dat het landelijke lint niet wordt aangetast.

De zienswijze die zich richt tegen de wijzigingsbevoegdheid wordt niet overgenomen.

Zienswijze 5 Vrees voor Planschade



De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden voor de bouw van een woning tussen Achterwillenseweg 112 en 114 leidt tot waardevermindering van het woonhuis Achterwillenseweg 114.

Commentaar.

Indien de eigenaar van Achterwillenseweg 114 meent planschade te leiden ten gevolge van de aanpassing van het bestemmingsplan kan een verzoek om planschade bij burgemeester en wethouders worden ingediend.

2.5 Bewoners Vuurvlinderstraat 13

Zienswijze 1 Vooroverleg met belanghebbenden.

De gemeente heeft de eigenaar van de woning Vuurvlinderstraat 13 niet direct geïnformeerd over de toevoeging van de extra woning tussen huisnummers 110 en 112.

Commentaar.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een herschikking de bouwvlakken voor drie woningen. Vanwege de inschatting dat het hier ging om slechts een beperkt ruimtelijk effect heeft voorafgaand overleg niet plaatsgehad.

Het was beter geweest om de direct omwonenden apart en voorafgaande aan de formele bestemmingsplanprocedure over deze bouw mogelijkheid te informeren.

Zienswijze 2 Aantasting woongenot en belemmering doorkijk naar de Achterwillenseweg

De geprojecteerde woning tussen Achterwillenseweg 110 en 112 kijkt recht in de achtertuin van de woning Vuurvlinderstraat 13 en leidt om die reden tot aantasting van het woongenot. Ook gaat de mooie doorkijk naar de Achterwillenseweg verloren. Verzocht wordt om deze bouw mogelijkheid te schrappen.

Commentaar.

Het gebied Middenwillens beschikt over twee ontsluitingswegen (de Goudvlinderstraat en de Middenwillenseweg) voor het gemotoriseerde verkeer en het fietsverkeer. Met deze ontsluitingswegen zijn er bij nader inzien voldoende mogelijkheden om de buurt per fiets te verlaten. Met andere woorden, de fietsverbinding is na een heroverweging komen te vervallen. Het was logisch om vervolgens ook de situering van de drie bouwvlakken te heroverwegen. Deze herschikking maakt meer logische oriëntatie van de drie woningen (bouwvlakken) op de Achterwillenseweg mogelijk, met achtertuinen op het zuiden.

De afstanden van de drie woningen tot het perceel Vuurvlinderstraat 13 zijn in een stedelijk gebied passend. De achtertuinen van deze woningen worden gesitueerd op de achter/zijtuin van de woning Vuurvlinderstraat 13.

De zienswijze dat de geprojecteerde woning leidt tot aantasting van het woongenot wordt niet onderschreven.

Voor wat betreft de mogelijke belemmering van de doorkijk naar de Achterwillenseweg wordt opgemerkt dat de woning Vuurvlinderstraat 13 primair is georiënteerd op de achtertuin van de bestaande woning Achterwillenseweg 112. De doorkijk naar de Achterwillenseweg wordt in de nieuwe situatie belemmerd door de beplanting.

Indien reclamant meent dat hij ten gevolge de regels van het ontwerpbestemmingsplan schade leidt, kan een verzoek om planschade bij burgemeester en wethouders worden ingediend.

2.6 Bewoners Zegelvlinderstraat 26

Zienswijze 1 Vooroverleg met belanghebbenden.

De gemeente heeft de eigenaar van de woning Zegelvlinderstraat 26 niet direct geïnformeerd over de toevoeging van de extra woning tussen huisnummers 110 en 112.



Commentaar.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een aangepaste situering van drie bouwvlakken voor drie woningen. Vanwege de inschatting dat het hier ging om slechts een beperkt ruimtelijk effect heeft voorafgaand overleg niet plaatsgehad.

Het was beter geweest om de direct omwonenden apart en voorafgaande aan de formele bestemmingsplanprocedure over deze bouwmogelijkheid te informeren.

Zienswijze 2 Aantasting woongenot en belemmering doorkijk naar de Achterwillenseweg

De geprojecteerde woning tussen Achterwillenseweg 110 en 112 kijkt recht in de achtertuin van de woning Zegelvliedstraet 26 en leidt om die reden tot aantasting van het woongenot.

Ook gaat de mooie doorkijk naar de Achterwillenseweg verloren. Verzocht wordt om deze bouwmogelijkheid te schrappen.

Commentaar.

Het gebied Middenwillens beschikt over twee ontsluitingswegen (de Goudvliedstraet en de Middenwillenseweg) voor het gemotoriseerde verkeer en het fietsverkeer. Met deze ontsluitingswegen zijn er bij nader inzien voldoende mogelijkheden om de buurt per fiets te verlaten. Met andere woorden, de fietsverbinding is na een heroverweging komen te vervallen. Het was logisch om vervolgens ook de situering van de drie bouwvlakken te heroverwegen. Deze herschikking maakt meer logische oriëntatie van de drie woningen (bouwvlakken) op de Achterwillenseweg mogelijk, met achtertuinen op het zuiden.

De afstanden van de drie woningen tot het perceel Vuurvliedstraet 13 zijn in een stedelijk gebied passend. De achtertuinen van deze woningen worden gesitueerd op de achter/zijtuin van de woning Vuurvliedstraet 13.

De zienswijze dat de geprojecteerde woning leidt tot aantasting van het woongenot wordt niet onderschreven.

Voor wat betreft de mogelijke belemmering van de doorkijk naar de Achterwillenseweg wordt opgemerkt dat de woning Vuurvliedstraet 13 primair is georiënteerd op de achtertuin van de bestaande woning Achterwillenseweg 112. De doorkijk naar de Achterwillenseweg wordt in de nieuwe situatie belemmerd door de beplanting.

Indien reclamant meent dat hij ten gevolge de regels van het ontwerpbestemmingsplan schade leidt, kan een verzoek om planschade bij burgemeester en wethouders worden ingediend.

BIJLAGEN:

1. Zienswijze bewoners Achterwillenseweg 98a)
2. Zienswijze bewoners Achterwillenseweg 110
3. Zienswijze bewoners Achterwillenseweg 112
4. Zienswijze bewoners Achterwillenseweg 114
5. Zienswijze bewoners Vuurvliedstraet 13
6. Zienswijze bewoners Zegelvliedstraet 26