

Beantwoording van ontvangen vragen over het plan Zesstedenweg 91-105 tijdens de inloopavond op 31 oktober 2022

Voorkomen schade door heien en bouwverkeer

1. Op welke wijze wordt er geheid i.v.m. de vrees voor trillingen bij de omliggende woningen waarvan sommigen niet onderheid zijn (bijv. Zesstedenweg en Melkstraat)?
2. Wordt de staat van de omliggende woningen opgenomen voordat er geheid gaat worden?
3. Werk- en Bouwverkeer is een aandachtspunt,

Recht van overpad

4. Blijft het recht van overpad bestaan dat de woning Zesstedenweg 93 heeft over het erf van Zesstedenweg 91.

Antwoord vraag 1 t/m 4:

De gestelde vragen over het heien en het werk- en bouwverkeer hebben betrekking op de civieltechnische uitwerking en aanlegfase. In het huidige stadium is deze uitwerking nog niet aan de orde. Na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure zal een aannemer en civieltechnisch adviseur bij de planvorming worden betrokken. De terechte vragen en aandachtspunten zullen dan worden meegenomen. Het recht van overpad blijft daarbij bestaan.

Voorkomen overlast lichten van auto's.

5. Kan de zuidkant van de brugleuning dichtgemaakt worden om te voorkomen dat licht van auto's die vanuit de Zesstedenweg over de rug rijden in de woningen aan de woningen van de Waterhoen schijnen?
6. Kan de afscheiding van drie parkeerplaatsen westelijk van de brug dicht uitgevoerd worden om te voorkomen dat licht van de te parkeren auto's in de woningen / tuinen van de Waterhoen kunnen schijnen.

Antwoord vraag 5 en 6:

Beide verzoeken zullen we vastleggen in het beeldkwaliteitsplan en nemen we mee in de realisatiefase.

Bomen en heining

7. Kan eiland nu opgeknapt worden door o.a. de bomen weg te halen? Dit was eerder toegezegd maar er is niets gebeurd.
8. Er hangen nu bomen aan de zuidzijde van het plan ver over het water. Die moeten worden verwijderd.
9. Tussen het plan en Zesstedenweg 89 moet de heining netjes worden gemaakt en geen boom te dicht bij Zesstedenweg 89.
10. De bewoners van Melkstraat 12 hebben liever de bomen weg vanwege de rotzooi en het wegnemen van zonlicht.
11. Zorg om het handhaven van de geprojecteerde bomen als deze door de kaveleigenaren in stand moeten worden gehouden en sommige bomen staan er nu en komen straks onder een bouwvlak te liggen.
12. Zesstedenweg 95 heeft een grote boom in haar tuin en die tuin is niet goed bereikbaar om de boom gemakkelijk te kappen. Is het mogelijk dat bij het bouwrijp maken zij via de gronden van het woningbouwplan haar erf dan kan bereiken om de boom te laten kappen?

Antwoord vraag 7 t/m 12:

Wij zullen nog eens kritisch kijken naar de bomen op het perceel. De bomen langs de wateroever zullen we verwijderen. Naar de overige bomen op het eiland zal opnieuw gekeken worden door een ecooloog.

Erfafscheidingen

13. De loods naast Zesstedenweg 101 fungeerde tevens als erfafscheiding. Nu die wordt gesloopt moet er een nieuwe erfafscheiding worden aangebracht. Is het mogelijk om een nieuwe erfafscheiding direct in het plan mee te nemen?

14. Meenemen erfafscheidingen in plan.

Antwoord vraag 13 en 14:

In het plan worden erfafscheidingen meegenomen bij de tuinen. Dit is ook benoemd in het beeldkwaliteitsplan. Daar waar de loods verdwijnt is het inderdaad de bedoeling om een nieuwe erfafscheiding te realiseren, in goed overleg met de aanwonende. Dit zal in de realisatiefase, na het doorlopen van het bestemmingsplan, worden afgestemd.

Beschoeiing

15. Op de tekening staat de beschoeiing anders weergegeven dan nu het geval is. Staat dit goed in het plan en worden ze meteen bij de planontwikkeling meegenomen?

Antwoord vraag 15:

De tekening sluit aan bij de generale basiskaart van Nederland. Deze klopt op hoofdlijnen, maar in detail zouden er afwijkingen kunnen zijn. In de realisatiefase wordt daarom exact in beeld gebracht wat de feitelijke situatie is en welke ingrepen nodig zouden zijn voor de planontwikkeling. Indien dit gevolgen zou kunnen hebben voor de beschoeiing, zal dit worden afgestemd met de betrokken eigenaar/ bewoner.

Bouwvlakken / stedenbouwkundig plan

16. Kan het bouwvlak van de zuidwestelijke woning op het eiland worden verkleind om een te brede woning onmogelijk te maken en kan het bouwvlak meer naar boven worden geschoven.

17. De geschetste woning in het stedenbouwkundig plan is wel aanvaardbaar maar als er een grote brede woning komt met een grote glaspui aan de zuidkant wordt dit vanaf de Waterhoen als te grote beperking van de privacy gezien.

18. Onderscheid maken op de stedenbouwkundige plankaart tussen wat wordt gehandhaafd en wat wordt nieuwbouw.

Antwoord vraag 15 t/m 18:

Het bestemmingsplan biedt een iets grotere flexibiliteit dan het stedenbouwkundig plan laat zien. Dit vinden wij nodig omdat de koper nog niet is bepaald en deze nog enige vrijheid moet krijgen om een fijne woning te kunnen realiseren. Wij begrijpen wel de zorg van de omwonenden en zullen in het beeldkwaliteitsplan aangeven dat een aaneengesloten gevel met een grote glaspui niet zijn toegestaan. Welstand zal er dan op toezien dat het gebouw niet confronterend is voor de omgeving. De stedenbouwkundig plankaart zal zo worden aangepast dat de nieuwbouw een iets andere tint krijgt dan de bestaande en te handhaven panden binnen het plangebied.

Bestemmingsplan

19. Wat is de bestemmingsplanprocedure?

20. Graag de buurt een seintje geven als de bestemmingsplanprocedure gaat lopen.

Antwoord vraag 19 en 20

De procedure bestaat uit een voorbereidingsfase, gevolgd door inspraak en overleg. Wij starten momenteel aan deze fase. Na behandeling van het ontwerpbestemmingsplan door het College van B& W, volgt een formele procedure met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. De procedure van het bestemmingsplan is op onderstaand schema globaal weergegeven.

De start van de procedure wordt door de gemeente aangekondigd via de reguliere kanalen.

Procedure bestemmingsplan



Andere opmerkingen

21. Het is een mooi plan
22. Jammer dat er niet gekozen is voor goedkopere woningen in bijv. rijvorm.

Antwoord vraag 20 en 21

Dank voor de positieve reactie. Wij hebben tijdens de vorige fase een aantal varianten onderzocht voor de stedenbouwkundige invulling. Eén ervan had meer goedkopere woningen in rijvorm. Na het eerste overleg met de omwonenden was deze variant niet gekozen omdat werd aangegeven dat men het te grootschalig en te druk vond worden. Een opzet met vrijstaande woningen werd meer passend gevonden voor de locatie.