

Beoordeling ingediende zienswijzen tegen ontwerp-Uitwerkingsplan De Volkstuin

Zienswijze 1

Ontvangen 17 maart 2022

Richt zich tegen de steiger in de zuid-oosthoek van het stedenbouwkundig plan. Nabij de woning van de indieners ligt al een openbare steiger binnen het plan Kloosterhof. Hier verzamelen zich veelal jongelui die geluidsoverlast opleveren. Een extra steiger nabij hun woning tast daardoor hun woongenot te zeer aan.

Beoordeling.

Wordt aan tegemoet worden gekomen door de steiger te verplaatsen tot westelijk van de brug naar de Koorkap. Op die locatie komt hij niet tegenover een woning of erf te liggen maar tegenover de openbare ruimte. De zienswijze geeft aanleiding om het stedenbouwkundig plan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 2

Ontvangen 22 maart 2022.

Richt zich op:

- a. de 2/1 kapwoning ter hoogte van Binnenhof 30 met de wens om die te vervangen door een patiowoning;
- b. de woningen verder van de sloot af plaatsen;
- c. parkeerplaats verplaatsen om te ruilen met de 2/1 kapwoning
- d. gehele plan spiegelen waardoor de groenstrook en het fietspad aan de kant van het Binnenhof komt te liggen. Dit lijkt volgens appellant veiliger voor de fietsers.

Beoordeling

Op 25 april is de indiener gehoord door wethouder N. Slagter namens het college. Het verslag van het gesprek is bij de stukken gevoegd.

- a. de wens om de 2/1 kapwoning ter hoogte van Binnenhof 30 te vervangen door een patiowoning;

Bij deze beoordeling wordt ook de 2/1 kapwoning op de kavel 18 en 19 meegenomen omdat beide niet los van elkaar kunnen worden gezien.

In de tekening onderaan deze beoordeling worden de gevolgen van de wens verduidelijkt.

Stedenbouwkundig:

- Vanuit het stedenbouwkundig plan wordt gewezen op een divers woonmilieu. Rondom de hoven oriënteert een diversiteit van typologieën. Door de twee kapper van kavel 20/21 te draaien met de enige patiowoning aan de westzijde, kavel 30, gaat dit karakter in deel van de wijk verloren. De tweekapper komt dan te prominent het hof te staan in waardoor de rijwoningen aan de zuidwest kant geen connectie meer hebben met kavel 30.
- Het verplaatsen van kavel 18 en 19 naar kavel 7 (die nu als vrije sectorwoning wordt benut) wekt de zelfde problemen op. Hier moet juist een accent in de wijk komen. Een vrije sectorkavel kan dit accent niet maken in relatie met de andere typologieën in de wijk. Het is een zichtas vanuit de wijk die van een afstand waarbaar moet zijn, dit gaat in het geval van een vrije sectorkavel niet. Het bredere front van de 2/1 kapwoning maakt dit accent wel.

Functioneel effect op het plan.

2/1 kapwoning op kavel 30.

- Er gaan 2 openbare parkeerplekken verloren, waardoor de parkeerbalans van het gebied niet meer kloppend is. Deze 2 parkeerplaatsen zijn binnen het openbaar gebied niet op te vangen omdat dit ten koste gaat van de geplande bomen.
- Afval diensten kunnen niet meer rondrijden, waardoor ze achteruit moeten rijden. Dit zorgt voor een verkeersonveilige situatie. Voor hulpdiensten geldt het zelfde probleem.
- Minder groen in de wijk, geen mogelijkheid om een groenzone in het hof te realiseren. Dit resulteert ook in minder speelplekken voor de kinderen.

2/1 kapwoning op kavel 7

- Kavel 18 en 19 kunnen niet naar de oostkant toe. Op de plek van kavel 7 zou dan een grotere inrijpad op de plek van het voetpad moeten komen, zodat de auto goed op het kavel kan rijden. Voor die uitrit moet ruimte gevonden worden wat ten koste gaat van de sociale huur rijwoning op kavel 8.

Invloed op het perceel van de indiener van de zienswijze

- De patiowoning komt in de lijn van de andere woningen dan iets dieper op de kavel te staan. De gevel van de patiowoning komt dan op 37 meter tot aan de gevel van de woning van de indiener te staan (Bijlage 1).
Dit terwijl de achtergevel van de 2/1 kapper op 40 meter van de achtergevel van de woning van de indiener komt te staan.
- Voor de lichtinval in de woning van de indiener heeft een 2/1 kapwoning of een patiowoning geen invloed.

Dit overziende is vervanging van de 2/1 kapwoning door een patiowoning niet passend.

b. de woningen verder van de sloot af plaatsen

Voor een goede verdeling van het voor- en achtererf van de te bouwen woningen is het niet mogelijk om de woningen nog verder naar de straat te plaatsen zonder het straatbeeld te zeer aan te tasten. Het belang van de indiener, gezien de grote afstand van 40 meter tussen de achtergevel van de 2/1 kapwoning en de achterzijde van de woning van indiener, is niet zodanig dat het straatbeeld daarom moet worden aangetast.

c. parkeerplaats verplaatsen om te ruilen met de 2/1 kapwoning.

Dit heeft allereerst tot gevolg dat de twee 2/1 kapwoningen naast elkaar komen te staan wat een te grote massaliteit oplevert. Als tweede moet worden opgemerkt dat de nu gesitueerde parkeerplaats goed aansluit op de parkeerstrook aan de overzijde van de weg.

Verplaatsing van de 2/1 kapwoning is derhalve niet passend.

d. gehele plan spiegelen waardoor de groenstrook en het fietspad aan de kant van het Binnenhof komt te liggen. Dit lijkt volgens appellant veiliger voor de fietsers.

Verkeersveiligheid

- De verkeersbewegingen in dit plangebied met 32 woningen zijn beperkt. Het is niet noodzakelijk om de verkeersgebruikers binnen het plan te scheiden. Er is één hoofdontsluiting geschikt voor autovoertuigen en wandelaars en fietsers en een ondergeschikte ontsluiting geschikt voor fietsers en wandelaars.
De hoofdontsluiting doorkruist het fietspad Pad van Amiens dat een van de drie fietsverbindingen vormt tussen Venhuizen en omgeving en Stede Broec. De gebruikers zijn fietsers voor woon- werkverkeer, winkelvoorzieningen en het Martinuscollege. Met uitzondering van de scholieren die vaak groepsgewijs fietsen van en naar het Martinuscollege zijn dit individuele of een stel fietsers.

Op de kruising hebben de fietsers voorrang. Dit wordt op het wegdek van de ontsluitingsweg aangegeven met haaiantanden en door middel van een verkeersbord op de weg en brug. Het zicht op de kruising wordt vrijgehouden zodat de gebruikers van de ontsluitingsweg en de fietsers beiden goed zicht hebben.

Deze maatregelen bieden voldoende verkeersveiligheid op dit kruispunt.

Er bestaat uit het oogpunt van verkeersveiligheid derhalve geen reden om het gehele fietspad te verleggen naar het oosten van het plangebied om als het ware als een lus om de bebouwing heen te leggen.

Stedenbouwkundige beoordeling

Stedenbouwkundig wordt op de huidige wijze het fietspad Pad van Amiens in tact gelaten. Dit geeft een eenduidige en duidelijke structuur aan dit fietspad. Omlegging van het fietspad om de woonbebouwing heen is uit dat oogpunt geen verbetering.

Ook zal verschuiving van de woonbebouwing in westelijke richting geen verbetering van het plan opleveren.

Beoordeling effecten op de woningen aan Binnenhof

Een fietspad langs de achtererven van de woningen Binnenhof geeft voor deze bewoners een andere beleving. Gebruikers van het fietspad kunnen zicht op de achtererven hebben dit zullen dan meer personen zijn dan de toekomstige bewoners van De Volkstuin. Dit kan als vermindering van de privacy voelen voor de andere bewoners van het Binnenhof.

Dit alles overziende geeft zienswijze 2 geen aanleiding om het plan aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Stede Broec

Bijlage 1

Tekening met gevolgen gewenste verplaatsing twee-onder-één kapwoning

