

Verslag Omgevingsdialoog

Bestemmingsplan Heilaarpark, Heilaardreef 20 IMRO-nummer NL.IMRO.0758.BP2018205005-CO01

Vooraf

Overlegd is met de direct aanwonenden van het plan. De namen en adressen zijn vanuit privacyoverwegingen alleen onderaan de versie van dit document die aan de gemeente ter beschikking wordt gesteld voor haar informatie opgenomen en zullen niet in de stukken van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Tevens hebben enkele aanwonenden aangegeven grond te willen kopen die behoort tot de ontwikkeling. In dit verslag zijn, naast de algemene opmerking hierover in het algemene deel, de exacte verzoeken daarvoor slechts opgenomen in de versie voor de gemeente, onder het gedeelte van de adressen van de aanwonenden. Dit is tevens slechts opgenomen ter informatie van de gemeente en deze gegevens zullen niet behoren tot de stukken van het bestemmingsplan.

Algemeen gedeelte

Alle aanwonenden hebben geen problemen met de realisatie van (beperkte) woningbouw in het plangebied. De algemene mening is dat een invulling van een stuk grond binnen de bebouwde kom met een dergelijke ligging in een woonwijk logisch is. De meningen verschillen wel ten aanzien van de situering van de woningen. Geen van de aanwonenden heeft problemen met de woningen in het oostelijk deel van het plangebied; ten aanzien van de invulling van het westelijk deel is de mening van de direct daaraan grenzende bewoners/eigenaren (anders dan die van de andere partijen) dat daar meer voorwaarden voor moeten zijn (zie hierna).

Concreet zijn de volgende zaken aangedragen :

Door alle partijen wordt het realiseren van een **doorgaande weg** (van welke breedte en met welk regime dan ook) als onwenselijk gezien. De achterliggende argumenten zijn met name gericht op de aantrekkingskracht op verkeer dat niet in het plangebied zelf hoeft te zijn. Het aantrekken van een dergelijk verkeerslawaaï is de beperkende factor.

Ook het langzaam verkeer in de vorm van fietsers/scooters wordt als onwenselijk gezien.

reactie : met de gemeente wordt gesproken over de aanpassing van het plan door een doodlopende weg te creëren.

De meningen verschillen over de **richting van de doodlopende weg**. Afhankelijk van de positie van eenieders woning is de voorkeur of "vanaf de kruising Heilaarpark-Westerparklaan" of "vanaf de Heilaardreef".

reactie : in het plan wordt de doodlopende weg vanaf de Heilaardreef opgenomen. Het draagvlak voor deze variant is groter dan een ontsluiting vanaf de andere kant.

Door drie partijen is gevraagd **waarom zes woningen** in het plangebied zijn opgenomen in plaats van de eerder in het principebesluit van de gemeente genoemde vijf woningen. Vijf woningen geven minder geluidsoverlast en daarnaast

worden de afzonderlijke kavels te klein als er zes woningen worden gerealiseerd in plaats van vijf (het gemiddelde in de wijk zou 1.300 m² zijn)

reactie : aan het principebesluit waren twee zaken ten grondslag gelegd die niet juist waren : de grond aan de Heilaardreef, waarop al een woonbestemming zit, was meegenomen als zesde woning en de sloop van de bestaande woning Heilaardreef 20 was in het plan betrokken. In overleg met de gemeente is aangegeven dat zij open staat voor een plan met 6 nieuwe woningen als de bestaande woning Heilaardreef 20 wordt gesloopt. Dit levert een verbetering van de stedenbouwkundige opzet van het plan op (ritmiek in bebouwing waarmee aangesloten wordt op de wijk Heilaarpark), waardoor hiervoor gekozen is. Het verschil in geluidsoverlast is hieraan ondergeschikt (en tevens zeer klein). Bij een planopzet met zes woningen is de kleinste kavel circa 900 m², hetgeen naar de huidige maatstaven wordt aangemerkt als een grote kavel. Vergroting van kavels is gezien de vorm van het plangebied niet aan de orde; de stedenbouwkundige opzet van het plan en zijn passendheid in het grotere geheel van het Heilaarpark zouden daarmee eveneens onder druk komen te staan. Deze inbreng leidt niet tot aanpassing van het plan.

Door alle aanwonenden (met inachtneming van de andere opmerkingen) wordt gepleit voor het **creëren van bouwblokken** en **zones waarbinnen geen bebouwing** is toegestaan (om te voorkomen dat bebouwing te dichtbij komt dan wel op andere plekken dan in huidige verkaveling voorzien). Tevens wordt aangegeven daarbij een minimale afstand van de perceelsgrenzen te hanteren van 5 tot 10 meter en aan de oostzijde de voorgevelrooilijn zo veel als mogelijk te leggen in (de licht gebogen) lijn met die van de woningen Heilaardreef 2 t/m 8.

reactie : het creëren van bouwblokken is in dit specifieke geval (inbreidingslocatie in een bestaande woonwijk) een logisch uitgangspunt. In de verbeelding worden bouwvlakken opgenomen met een afstand van tenminste 5 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen (zoals dat ook in bestemmingsplan Heilaarpark is opgenomen), waarbij deze aan de oostzijde in de (licht gebogen) lijn van de bebouwing Heilaardreef 2 t/m 8 worden gelegd.

Ten aanzien van zones waarbinnen geen bebouwing is toegestaan dient rekening te worden gehouden met de wettelijke mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Er is voor gekozen om bij het cluster van drie woningen aan de oostzijde de zone van 5 meter afstand tot perceelsgrens bij bestaande woningen te bestemmen met de specifieke aanduiding dat deze niet dient te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht. Uit jurisprudentie blijkt dat dit een mogelijkheid is om vergunningsvrij bouwen in inbreidingslocaties te voorkomen.

Ten aanzien van het cluster van drie woningen aan de westzijde geldt dat ook daar een soortgelijke zone wordt aangehouden. Hier is dat een zone van 5 meter aan de westelijke grens van die drie percelen, die begint na het perceel Heilaardreef 22 (omdat daar ter plaatse die woning wordt afgeschermd door de schuur dan wel tot de perceelsgrens ter plaatse maximaal een bijgebouw mag worden opgericht en dus een bijgebouw in onderhavig plangebied niet hinderlijk is). Aan de noordelijke grens van het meest noordelijke perceel is dat een bredere zone omdat daar sprake is van een aansluiting op de bestaande bebouwing die zeer dicht bij de achtergevel en terras van de bestaande woning ter plaatse ligt. In overleg met de eigenaar van die woning is gekomen tot de verkoop van een strook grond aan hem en een grotere zone met bedoelde aanduiding "geen erf" zonder vergunningsvrije bouwwerken.

Van het realiseren van woningen in het westelijk deel wordt aangevoerd dat dit een **aantasting van de privacy** is. De aanwonenden daarvan hebben logischerwijs elk een ander uitgangspunt hierbij : de één kan wel instemmen met drie woningen maar dan verder van zijn eigendom vandaan, een ander geeft aan om die reden twee woningen passend te vinden terwijl een ander in het geval van verschuiven van de woningen (twee of drie) juist weer grotere aantasting van de privacy ziet. Tevens wordt aangedragen om reden van privacy om te komen tot het beperken van het gebied waarin bijgebouwen mogen worden gerealiseerd en het realiseren van blinde gevels richting de percelen van aanwonenden.

reactie : aantasting van de privacy in enige mate is niet te voorkomen; dit is inherent aan de invulling van een inbreidingslocatie. De stedenbouwkundige opzet van het plan is zodanig dat een invulling met twee woningen aan de westzijde of een verdichting van het plan (waardoor meer afstand van een deel van de aanwonenden wordt bereikt) niet passend is. Tevens komt dat niet aan de opmerkingen van alle aanwonenden tegemoet. Wel is er voor gekozen om bij de twee noordelijke woningen aan de westzijde van het plangebied de goothoogte te beperken tot 5 meter en een nokhoogte van 9 meter om op die wijze te komen tot de realisatie van woningen van anderhalve laag met een kap.

Het realiseren van woningen met blinde gevels is stedenbouwkundig niet gewenst; daarnaast kunnen middels vergunningsvrij bouwen de nodige gevelopeningen alsnog worden aangebracht.

Het realiseren van zones waarbinnen geen bebouwing mag worden ingericht wordt op de manier als in de reactie op het vorige punt opgenomen.

Tevens is gevraagd wat er gaat gebeuren met de **huidige bomen** in het plangebied.

reactie : Geconcludeerd wordt dat deze niet voorkomen op de lijst waardevolle houtopstanden van de gemeente. Hoewel het uitgangspunt is dat de bomen zo veel als mogelijk worden gehandhaafd zal in overleg met de aanwonenden worden gezien hoe een optimum kan worden bereikt tussen de aanwezigheid van bomen/beplanting en overlast van een te weelderige begroeiing.

Verzocht wordt nog om een **duurzame invulling**, die verder gaat dan het behalen van de EPC-norm.

reactie : gestreefd zal worden naar een dergelijke invulling.

Tenslotte verzoekt een aantal omwonenden om de **aankoop van gronden** uit het plangebied om toe te voegen aan hun tuinen.

reactie : dit is beperkt mogelijk mits geen afbreuk wordt gedaan aan de ruime opzet van het plan. Met betrokkenen zal hierover nader worden overlegd.