

Herziening bestemmingsplan

“Centrum Groenlo, herziening 2016 Houtwal 34-40
Groenlo”

(realisatie zes wooneenheden)

Nota

Inhoud en beantwoording zienswijzen

Oost Gelre

Januari 2017

Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Groenlo, herziening 2016 Houtwal 34-40 Groenlo" voor de realisatie van een zestal wooneenheden heeft ter inzage gelegen van 18 november 2016 tot en met 29 december 2016. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingekomen die in deze Nota worden weergegeven en beantwoord.

Zienswijze 1 (schriftelijk ingekomen op 23 december 2016):

Namens de heer S.H.M. te Brake en mevrouw U.R.H. te Brake, Houtwal 42 te Groenlo heeft Univé Rechtshulp, Postbus 557, 9400 AN te Assen een zienswijze ingediend welke op 23 december 2016 door ons is ontvangen.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze 2 (schriftelijk ingekomen op 29 december 2016):

Namens mevrouw R.L.A. Ruikers-Rengelink, Houtwal 44, 7141 AE te Groenlo heeft Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC te Apeldoorn een zienswijze ingediend welke op 29 december 2016 door ons is ontvangen.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en is derhalve ontvankelijk.

De aangegeven zienswijzen zijn beknopt weergegeven en beantwoord.

Verwoording zienswijzen

De ingebrachte zienswijzen zijn hieronder onder a. tot en met c. samengevat.

Zienswijze 1:

- a. Er komt meer schaduw op het perceel Houtwal 42. Dit komt door het hoogst uitgevoerde gebouw. Met name in de periode oktober tot en met mei zal, door dit hoge gebouw, geen of zeer beperkt zonlicht op de woning vallen. Deze periode is in de uitgevoerde schaduwstudie niet meegenomen. Als oplossing wordt aangegeven het hoge gebouw te verplaatsen en te ruilen met de naastgelegen woningen zodat het hoge gebouw verder van het perceel af komt te staan. Dit zou ook inkijk en verlies van privacy beperken. Er wordt dan ook verzocht om het hoogste gebouw te ruilen met het verst gelegen woonhuis.

Zienswijze 2:

- b. Het bouwplan met een maximale hoogte van 14,5 m betekent een grote beperking van de inval van zonlicht dus een aanzienlijke schaduwwerking op het perceel Houtwal 44. De gemaakte zonnestudie dateert uit 2011 welke betrekking had op een ander plan en niet zondermeer van dit onderzoek uitgegaan mag worden. Ook is de schaduwstudie beperkt uitgevoerd en is de meest relevante periode tussen oktober en maart niet meegenomen. Er wordt verzocht de zelf uitgevoerde schaduwstudie en berekeningen te betrekken bij de besluitvorming en de maximale hoogte in het plan aan te passen of het plan zo aan te passen dat er geen sprake is van een verhoogde schaduwwerking op het perceel.
- c. Het is niet toegestaan ramen en/of balkons binnen 2 meter van het perceel Houtwal 44 te hebben en er wordt verzocht dit in het plan vast te leggen.

Beantwoording zienswijzen

Ten aanzien van de zienswijzen **a.** en **b.** kan worden gesteld dat er in eerste instantie een schaduwstudie is uitgevoerd welke betrekking had op een te bouwen woon- zorgcomplex die geen doorgang heeft gevonden. Op basis van dit nieuwe bouwplan voor zes wooneenheden is wederom een schaduw- en zonnestudie uitgevoerd. Hiervoor zijn de basistekeningen van het vorige plan gebruikt en aangepast naar de nieuwe gewenste situatie. Per abuis zijn hier de in 2011 gebruikte data (het jaartal) niet aangepast.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is een aanvullende schaduwstudie uitgevoerd. Uit deze aanvullende schaduwstudie, die de schaduwvorming vergelijkt met de bouwmassa die al in het huidige bestemmingsplan is toegestaan, blijkt inderdaad een toename van beschaduwing.

In de drie wintermaanden blijkt namelijk dat rond het middaguur, respectievelijk aan het begin van de middag, een tot twee uren minder bezonning zal zijn. Soms maar weinig meer, soms duidelijk meer. Er is dus sprake van geringe vermindering van bezonning. Deze geringe vermindering van bezonning gedurende de drie wintermaanden en dan slechts een of twee uren per dag is naar onze mening niet onevenredig veel en geeft ons geen aanleiding om het gewenste plan hiervoor aan te passen.

Het gewenste bouwplan is het resultaat van vele ontwerpen die zijn gemaakt. Voor het plan is daartoe veelvuldig overlegd met de stedenbouwkundige, met Welstand en de architect tot een volgens iedereen goed passend plan.

De geplande nieuwbouw vormt de verbinding / overgang tussen het bestaande appartementengebouw en de vrijstaande woning Houtwal 44. Qua breedte is er gezocht naar een maat (korrel) die past in het historische beeld van de Houtwal. Door ook een variatie in nok- en goothoogte te maken ontstaat er een gevarieerd straatbeeld. Dit wordt ook nog versterkt door de toepassing van diverse kleuren baksteen. Het hogere pand met de kopgevel doorbreekt de overige daklijnen en vormt op deze manier een accent in de straatwand. Met name de situering van dit hogere pand ten opzichte van het bestaande appartementengebouw maakt dat er een evenwichtig geheel ontstaat.

Zou het hogere pand meer naar het appartementengebouw verplaatst worden dan zal de enkele tussenwoning qua afmeting / hoogte helemaal wegvallen, tevens komt dan het uitzicht en de privacy van de bovenste woning in het appartementengebouw in de verdrukking.

Door de huidige positie van het hoge pand ten opzichte van het appartementengebouw ontstaat er voldoende afstand ten opzichte van de bestaande bebouwing zowel richting Houtwal 42 en 44 als naar het appartementengebouw.

Naast het stedenbouwkundig en architectonisch aspect is met een goede inpassing tussen de bestaande gebouwen rekening gehouden met de privacy en zichtlijnen.

De privacy van de woningen Houtwal 42 en 44 is gewaarborgd doordat er geen ramen in de zijgevel van de nieuwbouwwoning grenzend (woning 1) aan de woningen Houtwal 42 en 44 worden gemaakt.

Voor de zichtlijnen is ook gekeken naar de woningen van Houtwal 8-32. Door de woning 3/4 zo te situeren als nu het plan is, heeft dit slechts beperkt effect op die zichtlijnen. Dichterbij plaatsen van die hogere nieuwbouwwoning richting nr 8-32 zou wel een nadelig effect hebben en nog verder naar de woningen van Houtwal 42/44 geplaatst zou een onevenredig nadeel hebben voor deze woningen 42 en 44.

Wij zijn van mening dat de huidige situering van de geplande woningen passend is in het straatbeeld en geen onevenredige afbreuk doet aan de privacy van omliggende woningen.

Ten aanzien van zienswijze **c.** kan worden gesteld dat de zijgevel van de gewenste woning aan de zijde van Houtwal 42 en 44 op ongeveer 4 meter komt te liggen van de erfgrens met voornoemde woningen. Zoals al door verzoeker is aangegeven worden er aan deze zijde van de woning geen muuropeningen en/of balkons gerealiseerd. Het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gesitueerd, ligt op meer dan 2 m (ongeveer 3,8 meter) afstand. Verder is in het Burgerlijk Wetboek, boek 5, artikel 50 is aangegeven dat in een muur die op afstand van twee meter of minder staat van de grenslijn van het erf er geen muuropeningen of balkons aanwezig mogen zijn die uitzicht geven op het andere erf. De beoogde afstand is dus groter dan 2 meter en toegestaan.

Ambtelijke wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan

1. In paragraaf 4.3.1.1 en 4.5.3 van de toelichting is de tekst aangevuld met 'een bedrijfsgebouw'.
2. In paragraaf 5.5 van de toelichting 'cultuurhistorie en archeologie' was in de laatste alinea aan gegeven dat 'het hele plangebied opgegraven dient te worden'. Dit is onjuist. Naar aanleiding van een goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) zal worden opgegraven. De tekst is hierop aangepast.

3. In paragraaf 5.9 'Schaduw' is de tekst uitgebreid naar aanleiding van een aanvullende schaduwstudie die is uitgevoerd. De nieuwe schaduwstudie is als bijlage aan de toelichting bijgevoegd.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. De ingebrachte zienswijzen geven echter geen aanleiding om het gevraagde bestemmingsplan niet vast te stellen.