

Zienswijzen

Er zijn 4 zienswijzen ingediend.

Zienswijzen 1 en 2 richten zich op onderstaande punten:

- Door de hoogte van 11,3 meter van het te realiseren pand, zal dit gevolgen hebben met betrekking tot zonlicht en daglicht voor de woningen Korte Ring 13 en 15. Er ontstaat inbreuk op de leefomgeving en woongenot;
- Er ontstaan gezondheidsrisico's, aangezien de panden tijdens de watersnoodramp onder water hebben gestaan en er sprake is van blijvende zout inwerking. Door gebrek aan direct zonlicht zal dit zorgen voor een ongezond leefklimaat;
- Er ontstaat waardevermindering voor de woningen Korte Ring 13 en 15 door de hoogte van het pand;
- Een gedetailleerd onderbouwde zienswijze is niet mogelijk gemaakt, aangezien de gemeente geen bouwtekeningen kon overhandigen. Het vormen van een oordeel over privacy schade is daardoor onmogelijk.

Zienswijze 3 richt zich op onderstaande punten:

- De achterzijde van het pand Korte Ring 10 levert een blinde muur op van ten minste 7-9 meter hoog, welke grenst aan de tuin van het pand Korte Ring 8. De totale hoogte van het bouwplan bedraagt 11,30 meter, waardoor er direct gevolgen ontstaan voor daglicht, zonlicht en geeft een ernstige inbreuk op leefomgeving en woongenot;
- Er is een bouwkundig risico, aangezien de bestaande gemetselde fundering van de woning Korte Ring 8 grenst aan het perceel Korte Ring 10. Bij beschadiging ervan komt de stabiliteit van de woning Korte Ring 8 in het geding;
- Door de hoogte van het pand, zal er waardevermindering optreden voor de woning Korte Ring 8;
- Een gedetailleerd onderbouwde zienswijze is niet mogelijk gemaakt, aangezien de gemeente geen bouwtekeningen kon overhandigen. Het vormen van een oordeel over privacy schade is daardoor onmogelijk.

Zienswijze 4 richt zich op het onderstaande punt:

- De burens van Korte Ring 8 zouden het wenselijk vinden indien de nieuwe bebouwing 1 meter opschuift naar het zuidoosten, waardoor de bouwwerkzaamheden makkelijker kunnen worden uitgevoerd.

Reactie op zienswijzen

Bij een wijzigingsplan nog geen sprake van uitgewerkte bouwtekeningen

Bij een wijzigingsplan hoeft er nog geen sprake te zijn van een uitgewerkt bouwplan en bijbehorende bouwtekeningen. Ook in dit geval was daar geen sprake van. Na het vaststellen van het wijzigingsplan dient er nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te worden aangevraagd. Op dat moment is het bouwplan bekend en kunnen omwonenden dat bouwplan inzien.

Waardevermindering

Het is op voorhand niet uit te sluiten dat het wijzigingsplan waardevermindering voor aangrenzende percelen met zich mee kan brengen. De afwijking in het wijzigingsplan is slechts 70 centimeter ten opzichte van bestaande bebouwingsmogelijkheden in vigerende bestemmingsplan. Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid een verzoek om schadevergoeding (planschade) in te dienen indien de waarde van een woning daalt als gevolg van een wijzigingsplan. Als er een verzoek om schadevergoeding is ingediend, zal de gemeente onderzoeken of er sprake is van waardevermindering van de woning. Omdat de wet voorziet in een aparte regeling voor een financiële vergoeding, kan dit element geen rol spelen bij het besluit omtrent het wijzigingsplan.

Schaduwdiagrammen

Wat betreft de lichtinval in de woningen en tuinen is een bezonningsstudie uitgevoerd. Daarin is de huidige werkelijke situatie vergeleken met de bouwbaarheid uit het wijzigingsplan. Uit deze vergelijking blijkt

dat er nauwelijks verschil is tussen de bestaande en de nieuwe situatie. Slechts in het voorjaar en zomer zal aan de voorzijde van een aantal panden Korte Ring en in de tuin van Korte Ring 8 meer schaduw zijn. Het belang voor de herontwikkeling weegt zwaarder dan de toename van schaduw. Echter van een onevenredige nadelige invloed is geen sprake. De huidige bebouwing en mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan, waarbinnen een totale hoogte van 10 meter al is toegestaan, maken dat er sprake is van een compacte bebouwing zoals in het centrum van Bruinisse veelvuldig sprake is. Er zijn meerdere nauwe smalle straatjes waardoor afhankelijk van de stand van de zon sprake is van vermindering van minder lichtinval.

1 meter opschuiven is een wenselijke situatie

Het opschuiven van het gebouw met 1 meter in zuidoostelijke richting is een wenselijke situatie. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt komt het gebouw nu beter tot zijn recht en is het passend in het straatbeeld. Tevens ligt er een fundering van het pand Korte Ring 8, waardoor het praktisch niet uitvoerbaar is het gebouw tegen het pand Korte Ring 8 aan te bouwen.

Het is wel noodzakelijk om een goede poort te ontwerpen zodat het pad van 1 meter breed, tussen Korte Ring 8 en 10, kan worden afgesloten voor derden.

De heer en mevrouw De Keijzer hebben tijdens het gesprek aangegeven wel moeite te hebben met het 1 meter opschuiven van het gebouw in verband met het verlies van vrij uitzicht.

Gemeente heeft dit punt onderzocht en komt tot de conclusie dat het uitzicht vanuit het pand Korte Ring 15 zal veranderen. Op dit moment staat er echter al muziektent. Daarnaast bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht, zie daarvoor uitspraak van woensdag 3 mei 2017 van de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:1172.

Bouwhoogte van 11,3 meter wordt verlaagd naar 10,7 meter

Initiatiefnemer, de heer Hoep, heeft naar aanleiding van het gezamenlijk overleg het bouwplan nogmaals bekeken en heeft een mogelijkheid gezien om de totale hoogte van 11,3 meter met 60 cm te kunnen verlagen om de omwonenden tegemoet te komen. De totale hoogte komt daardoor uit op 10,7 meter. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is dit een passende situatie.