

Reactienota

Ontwerp bestemmingsplan “ Burchtgraafstraat Gendt”

Gemeente Lingewaard

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
2.	Zienswijzen	4
2.1	Overzicht ingekomen zienswijzen	4
2.2	Inhoud zienswijzen	4
2.3	Beantwoording zienswijzen	5
3.	Conclusie	10

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Burchtgraafstraat Gendt heeft met ingang van 19 maart 2015 tot en met 30 april 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 3 zienswijzen ingekomen.

1.2 Leeswijzer

Paragraaf 2.1 geeft een overzicht van de ingebrachte zienswijzen. In paragraaf 2.2 wordt een korte uiteenzetting gegeven van de inhoud van de zienswijzen. In paragraaf 2.3 wordt op de zienswijzen gereageerd en aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

In hoofdstuk 3 wordt een voorstel tot gedaan tot besluitvorming.

2. Zienswijzen

2.1 Overzicht ingekomen zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn naar voren gebracht

Nr.	Indiener	Datum ontvangen:
1.	Reclamant 1	16 april 2015 & 29 april 2015
2.	Reclamant 2	20 & 21 april 2015
3.	Reclamant 3	28 april 2015

2.2 Inhoud zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn in onderstaande paragraaf inhoudelijk samengevat.

1. Reclamant 1

Reclamant heeft op diverse punten bezwaar op het ontwerpbestemmingsplan:

- Doordat de voorgevel van de nieuwbouw verder naar voren komt dan de huidige voorgevelrooilijn wordt het uitzicht op de woningen en de kerktoren aan de Waaldijk vanuit hun woning aan de Burchtgraafstraat XX weggenomen. Hierdoor zal de waarde van de woning verminderen;
- Met het vervangen van de huidige woningen door appartementen voor ouderen en sociale huurwoningen zal de diversiteit uit de wijk verdwijnen;
- De nieuwe bebouwing past qua karakteristiek niet in de omgeving, omdat ter plaatse van de galerijen een platdak wordt gerealiseerd;
- Het karakteristieke straatbeeld wordt medebepaald door het zicht op de toren van de kerk aan de achtergelegen Waaldijk. Door de maat van de bebouwing en koppeling van de twee bouwdelen door de centrale entree met opstijgpunt oogt de bebouwing als één massa en verdwijnt het open zicht vanaf de Burchtgraafstraat op de toren;
- Het aantal woningen verdubbelt nagenoeg, hierdoor zullen er ook twee keer zoveel bezoekers komen die rondom het groene pleintje gaan parkeren. Het groene karakter van de straat wordt hierdoor aangetast;
- Met de toename van verharding, door het verdwijnen van voor- en achtertuinen, neemt de zorg toe voor wateroverlast bij hevige regenval. Bovendien zorgt groen voor verlaging van de temperatuur, houdt het water vast en zuivert de lucht. Dit is niet in lijn met de duurzame verstedelijking die men voor ogen heeft;
- Doordat de nieuwe bebouwing dicht bij de kruinen van de karakteristieke bomen komt zullen de bomen bedreigd worden in hun ontwikkeling;
- In paragraaf 4.2 wordt vermeld dat 'voor de groene bomen geldt dat de markante bomen gehandhaafd blijven, mits ze gezonde blijven'. Reclamant merkt op dat de 10 aanwezige bomen momenteel gezond zijn en daarmee behouden dienen te blijven. Hiervoor wil de reclamant graag garantie.

Op 29 april 2015 heeft de reclamant zijn zienswijzen mondeling toegelicht. Eventuele aanvullingen op de brief van 16 april zijn hieronder samengevat:

- De conclusies in de toelichting van het bestemmingsplan lijken voor de reclamant zo geschreven dat ze altijd in het voordeel van het project spreken;
- De stedenbouwkundige setting wordt door het plan te veel aangetast en houdt geen rekening met de in de omgeving aanwezig zijnde monumenten;
- De bescherming van de aanwezige bomen is in het plan onvoldoende verankerd. Net als bij de herinrichting van de Essenpasstraat is reclamant bang dat uiteindelijk alle waardevolle bomen zullen verdwijnen en plaats zullen maken voor jonge bomen zonder uitstraling;
- Doordat het uitzicht van de nieuwe appartementen rondom het groene pleintje op de 2e bouwlaag straks wordt belemmerd door de grote boom, is de reclamant bang dat er snel de conclusie getrokken zal worden om de boom dan maar te verwijderen;
- Het plan lijkt deels op gemeente grond gerealiseerd te worden. De reclamant vraagt zich af of dit zomaar kan. Zeker omdat dit ten koste gaat van het groene pleintje;
- In het verkennend bodemonderzoek wordt vermeld dat 'Voor zover bij de opdrachtgever bekend hebben zich op de onderzoekslocatie in het verleden geen calamiteiten met een bodembedreigend karakter voorgedaan'. De reclamant weet dat er in het verleden een verzakking van een voorgevel in de omgeving heeft plaats gevonden en vraagt zich af of bovenstaande bewering daarom wel correct is;
- Het uitgangspunt 'tuindorp' lijkt in het ontwerp niet te zijn aangehouden;
- De siertuinen aan zowel de voor- als achterkant van de bestaande woningen worden in het huidige plan opgeofferd voor voornamelijk parkeerplaatsen. Het verloren groen wordt nauwelijks gecompenseerd in het plan;

- q. De reclamant is bang voor vergrijzing van de wijk nu de doelgroep van de nieuwe woningen grotendeels 50+ zal zijn. Dit zal ten koste gaan van het diverse karakter en past niet in het rijksbeleid om ouderen meer te laten mengen in de samenleving;
- r. Op basis van de artist impressions in de toelichting is het bouwplan voor de reclamant nagenoeg niet te controleren. Het is dan ook niet na te gaan of het stratenpatroon en de groenstructuur in tact blijven, zoals vermeld in paragraaf 3.3.

2. Reclamant 2

Reclamant heeft op diverse punten bezwaar op het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Reclamanten maken zich zorgen of de parkeerplaatsen die langs de Burchtgraafstraat worden gerealiseerd wel passen in het straatprofiel. Wanneer in de praktijk blijkt dat de parkeerplaatsen niet passen, kan er niet voldaan worden aan de gestelde parkeernorm. Bovendien past het aantal langsparkeerplaatsen niet in het groene, dorpse karakter van de straat;
- b. Het woongenot van de reclamanten wordt aangetast, omdat hun privacy wordt beperkt vanwege het zicht dat de nieuwe woningen op het dakterras van hun woning aan de Burchtgraafstraat XX hebben. Ook wordt de lichtinval van de ochtendzon beperkt door de hogere bouwhoogte van de nieuwe appartementen naast de woning van de reclamant en zal het vrije uitzicht dat men nu heeft vanaf het dakterras verloren gaan;
- c. Het plan houdt geen rekening met de aantasting van de woon- en leefomgeving van de reclamanten. Het nieuwe appartementencomplex van 12 meter hoogte past niet in omgeving.

3. Reclamant 3

Reclamant heeft op diverse punten bezwaar op het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Binnen de bestemming 'Wonen – Gestapeld' is gedeeltelijk een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 12 meter toegestaan. De reclamant geeft aan dat hier door het uitzicht vanaf zijn perceel verloren gaat. Doordat de appartementen zicht hebben op het perceel van de reclamant wordt zijn privacy aangetast, wat ten koste gaat van zijn woon- en leefklimaat. De reclamant vraagt dan ook het bestemmingsplan aan te passen en een geen bebouwing hoger dan 10 meter toe te staan;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'erf' zijn bijgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan. Hierdoor is het mogelijk dat bijgebouwen tot op de erfgrans met het perceel van de reclamant kunnen worden opgericht. Dit tast het woon- en leefklimaat van de reclamant aan;
- c. Omdat parkeervoorzieningen binnen de bestemming 'Wonen – Gestapeld' zijn toegestaan kan er tegen de perceelgrens van de reclamant aan worden geparkeerd. De reclamant is bang voor overlast als gevolg van draaiende en startende motoren en het dichtslaan van deuren;
- d. Het is voor de reclamant niet duidelijk genoeg of de 14 parkeerplaatsen die volgens de parkeernorm in het openbare gebied moeten worden gerealiseerd ten laste komen van de bestaande parkeerplaatsen of dat deze binnen het plangebied worden gerealiseerd;
- e. Volgens de reclamant is in de regels onvoldoende gewaarborgd dat de twee parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd ten behoeve van de grondgebonden woningen ook daadwerkelijk worden aangelegd;
- f. De toegang tot de parkeerplaatsen achter de westelijke appartementen komt op zeer korte afstand van de woning van de reclamant te liggen. Dit doet afbreuk aan de privacy van de reclamant;
- g. In het plan worden erfafscheidingen van maximaal 2 meter toegestaan. In de huidige situatie bevindt zich op de erfgrans met het perceel van de reclamant een 5 meter hoge groene haag. Wanneer deze verdwijnt verslechtert de situatie van de reclamant.

2.3 Beantwoording zienswijzen

In deze paragraaf worden de zienswijzen, zoals samengevat in paragraaf 2.2, beantwoord en waar nodig vermeld hoe het bestemmingsplan zal worden aangepast.

1. Reclamant 1

Beantwoording:

- a. De nieuwe bebouwing ter hoogte van de huidige huisnummers 20 t/m 24 komt verder naar voren dan de huidige bebouwing. Hierdoor zal inderdaad het uitzicht van de woning op nr. XX veranderen. De afweging om de nieuwe bebouwing op deze plek te positioneren is gemaakt om tot een plan te komen waarbij voldoende ruimte aanwezig is om het parkeren zoveel mogelijk achter de woningen te laten plaats vinden en waar de omvang van de nieuwe woningen kan voldoen aan de huidige eisen van deze tijd. Deze belangen wegen zwaarder dan het zicht op de kerktoren aan de Waaldijk van de reclamant. Bovendien bestaat er geen recht op vrij uitzicht of het behoud van vrij uitzicht en neemt de afstand van de woning van de reclamant tot de nieuwe bebouwing meer zeer gering af.

Als de reclamant van mening is dat hij recht heeft op planschade kan hij na het onherroepelijk worden van het plan een aanvraag tot tegemoetkoming in schade indienen bij de gemeente.

- b. De nieuwe bebouwing komt ter vervanging van 17 eengezins sociale huurwoningen. Hier komen 13 rolstoelgeschikte appartementen voor ouderen, 13 rollatorgeschikte appartementen voor ouderen, 4 appartementen zonder nadere doelgroep en 5 sociale eengezins huurwoningen voor terug. De diversiteit door de verschillende doelgroepen en de verschillende soorten woningen zal door dit plan eerder toenemen.
- c. Op de kopgevels van de appartementen blokken die naar de openbare weg zijn gekeerd is in het ontwerp een kapverdraaiing opgenomen die de kopgevels over de volledige breedte van een kap voorzien. Vanaf de openbare weg is het zicht op de platte daken ter plaatse van de galerijen hierdoor minimaal. Bovendien wordt de hoofdvorm van de bebouwing bepaald door de twee bouwlagen met een kap. Dat ondergeschikte bouwdelen met een platdak worden uitgevoerd doet geen afbreuk aan de uitstraling van de omgeving.
- d. Het zicht op de kerktoeren aan de Waaldijk is vanuit de Burchtgraafstraat alleen waarneembaar in het verlengde van het pad dat voor de huisnummers 20 t/m 24 loopt en vanaf het deel Burchtgraafstraat ter hoogte van nummer 19 t/m 25. Aan het zicht ter hoogte van deze nummers 19 t/m 25 verandert met het plan niks.

Dat het zicht in het verlengde van het pad wordt beperkt door de nieuwbouw is voor het karakter van de straat van minimale invloed. Het karakteristieke straatbeeld wordt voornamelijk bepaald door de omslotenheid van het groene pleintje met de karakteristieke boom. De tweeledige bouwmassa die het plein in de toekomstige situatie gaat flankeren versterkt deze omslotenheid.

De bouwhoogtes zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan wijken, uitgezonderd van het westelijke deel van het westelijke appartementen blok, niet af van de bouwhoogtes uit het vigerende plan. De openheid wordt mede ervaren doordat de entree van de Burchtgraafstraat vanaf de Dorpstraat een vrij smal straatprofiel kent met aan weerszijde stenige wanden. Doordat de nieuwe bouwblokken bij deze entree op nagenoeg dezelfde positie terug komen blijven deze wanden gehandhaafd. Daar waar de wand hoger wordt, ter plaatse van het westelijke deel van het westelijke blok, komt de voorgevelrooilijn iets terug te liggen ten opzichte de bestaande lijn. Zo wordt het kleinschalige straatprofiel niet aangetast.

- e. Voor de nieuw te bouwen woningen is de gemeentelijke parkeernorm zoals opgenomen in de parkeernota gehanteerd. In deze nota is aangesloten bij de bovengrens van de parkeernorm voor goedkope woningen uit de parkeerkencijfers van het CROW. In deze parkeerkencijfers is zowel de parkeervraag van bewoners als van bezoekers opgenomen. In het plan wordt voldaan aan het minimum aantal parkeerplaatsen dat uit deze parkeerkencijfers naar voren komt. In het plan is dus voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Omdat het parkeren voornamelijk achter de woningen wordt geregeld is het aantal parkeerplaatsen dat in de openbare ruimte noodzakelijk is zeer beperkt. Bovendien worden er geen parkeermogelijkheden meer gecreëerd rondom het groene pleintje, wat nu in de huidige situatie wel het geval is. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het pleintje ten goede.
- f. In overleg met het waterschap is de afvoercapaciteit van de riolering bekeken en is gebleken dat deze voldoet aan de toename die dit plan met zich mee brengt. Het verlies aan waterberging als gevolg van toename van het verhard oppervlak wordt door het waterschap elders gecompenseerd. Hiervoor doet de initiatiefnemer een financiële bijdrage aan de waterbergingsbank. Het gestelde in paragraaf 4.2 van de toelichting geeft voldoende onderbouwing om aan te nemen dat er geen toename in wateroverlast is te verwachten.

In de nieuwe situatie wordt ook groen terug gebracht in de vorm van voor- en achtertuinen. Het verlies aan groen en beplanting is dan ook minimaal. De invloed op de gemiddelde temperatuur in de stedelijk omgeving zal nihil zijn.

Het slopen van de bestaande bebouwing, die niet meer voldoet aan de wooneisen van deze tijd, en vervangen door nieuwe woningen met alle woon- en bouwbesluiteisen van de huidige tijd op dezelfde locatie is daarom wel degelijk een manier van duurzame verstedelijking.

- g. De afstand van de nieuwe bebouwing rondom de karakteristieke boom op het pleintje wordt inderdaad kleiner dan in de huidige situatie. De afstand tot aan de kroon bedraagt in de nieuwe situatie nog steeds ca. 7,5 meter aan de zuidkant van de boom en 5,5 meter aan de oostzijde. Deze afstand is ruim voldoende om de boom te laten ontwikkelen. De verharding van het nieuwe pad voor de woningen langs rijkt tot aan de kruin. Er komt dus geen verharding onder de kruin van de boom die de boom of de wortels kunnen beïnvloeden.
- h. Reclamant verwijst naar de tekst uit paragraaf 2.2, en niet 4.2 zoals in de brief vermeld. Deze tekst in de een na laatste alinea 'openbaar gebied en parkeren' gaat over de uitgangspunten die zijn gebruikt voor het ontwerp van de openbare ruimte en de parkeergelegenheden. Aan deze uitgangspunten is in het ontwerpbestemmingsplan verder voldaan. In alle bestemming in het plan aanwezig zijn groenvoorzieningen opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Op basis van de regels worden er dus geen bomen weg bestemd. Het aantal van 10 bomen waar de reclamant naar verwijst is ons onbekend. Binnen het plangebied zijn 5 grotere bomen aanwezig, welke gehandhaafd

blijven. Op de hoek van Burchtgraafstraat-Nieuwstraat is een jonge, net aangeplante boom aanwezig. Bij de uitvoering zal bekeken worden of deze behouden kan worden of eventueel verplaatst moet worden. In een bestemmingsplan kunnen geen garanties afgegeven worden dat de bomen in de huidige situatie gezond zijn. Het onderhoud en beoordelen van bomen is een uitvoeringskwestie die meegenomen wordt in het reguliere groenonderhoud zoals gebruikelijk is in de gemeente Lingewaard.

- i. De deelonderzoeken in de toelichting zijn uitgevoerd om aan te kunnen tonen dat het plan past in de omgeving en voldoet aan huidige wet- en regelgeving. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd is het plan al meerdere keren beoordeeld door de gemeente en daar waar nodig aangepast. Het uiteindelijke plan dat ter inzage komt te liggen is dan ook altijd een plan waaruit blijkt dat het plan inpasbaar en uitvoerbaar is;
- j. Met de realisatie van het plan gaan geen monumenten verloren. Ook blijft de structuur van de buurt nagenoeg gelijk zodat de stedenbouwkundige setting van het cluster met monumenten aan de Burchtgraafstraat, Essenpasstraat, Kleine Raalt en de Dijkstraat niet aangetast wordt. Dat het bouwplan iets hoger wordt dan de bestaande bebouwing en iets dichter op de monumenten aan de Burchtgraafstraat 15 t/m 25 komt doet hier geen afbreuk aan;
- k. Zie ook antwoord h. Dat er in het verleden bij de herinrichting van de Essenpasstraat wel bomen zijn gekapt die zijn vervangen voor nieuwe wil niet zeggen dat dit ook gaat gebeuren in de Burchtgraafstraat. De karakteristieke bomen in het plangebied staan allemaal op gemeentelijk grondgebied. Dit blijft ook na realisatie zo. Eventuele kap of verplaatsing zal dan ook altijd in opdracht van de gemeente Lingewaard moeten plaats vinden;
- l. De bebouwing rondom het pleintje wordt twee bouwlagen hoog. Het zichtpunt vanaf de twee bouwlaag is dan ook ca. 4,8 m hoog. Het klopt dat het zicht vanuit deze bouwlaag op de kruin van de boom is gericht. De afstand van de gevel tot de kruin blijft respectievelijk 5,5 en 7,5 meter. Deze afstand is voldoende om zicht uit de woningen te hebben. Zoals ook verwoord in antwoord k. zal dit voor de gemeente Lingewaard dan ook geen reden zijn om de boom te verwijderen;
- m. Om de nieuwe woningen te realiseren op grond van de gemeente wordt er een overeenkomst gesloten tussen de Woonstichting Gendt en de gemeente Lingewaard waarin de verkoop van de grond formeel geregeld zal worden. De uiteindelijke realisatie zal dus niet plaats vinden op gemeentegrond. Het klopt dat hierdoor een klein deel van het gras rondom de karakteristieke boom verloren zal gaan, maar dit komt de uitvoering van het project ten goede;
- n. De bodembedreigende calamiteiten waar in het verkennend bodemonderzoek op worden gedoeld betreffen calamiteiten waarbij sprake was van bodemverontreiniging. De verzakking waar de reclamant op doelt niet zo'n dergelijke calamiteit. De veronderstelling in het rapport is dan ook correct;
- o. In het bestemmingsplan wordt niet gesproken over een 'tuindorp'. Wel wordt er gesproken over de wijkgedachte uit de wederopbouwperiode. De realisatie van de nieuwe woningen doet geen afbreuk aan deze wijkgedachte;
- p. De grote voor- en achtertuinen die in de huidige situatie aanwezig zijn, zijn in het nieuwe plan niet realiseerbaar. In het nieuwe plan worden wel nieuwe buitenruimtes gecreëerd, maar deze zijn inderdaad kleiner. Met name om aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen op eigen terrein is er meer algemene buitenruimte noodzakelijk. Door middel van groene hagen wordt de buitenruimte nog wel zo veel mogelijk groen ingericht. De definitieve inrichting van het buitenterrein rondom de nieuwe woningen is echter niet iets dat in het bestemmingsplan vastgelegd dient te worden;
- q. Vergrijzing is niet iets wat op straatniveau of per bouwblok bekeken moet worden, maar op groter schaalniveau. Het realiseren van woningen geschikt voor 50 plussers is voldoen aan een actuele behoefte in Gendt. Vergrijzing is dan ook niet iets wat tegen gegaan moet of kan worden, maar een ongedwongen feit waar ook in het woningaanbod binnen een kern als Gendt rekening mee moet worden gehouden. Het plan voorziet in geschikte woningen waar 50 plussers voor langere tijd zelfstandig zouden kunnen blijven wonen. Dit is ook de doelstelling van de rijksoverheid om ouderen langer zelfstandig te laten leven.
- r. De artist impressions in de toelichting zijn alleen ter illustratie van het verhaal en niet bedoeld als daadwerkelijke toetsing van het bouwplan. Deze toetsing zal plaats vinden bij aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Tijdens deze toetsing wordt het plan ook getoetst aan dit bestemmingsplan.

Conclusie:

- a. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- b. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- c. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- d. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- e. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- f. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.

- g. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- h. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- i. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- j. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- k. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- l. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- m. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- n. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- o. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- p. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- q. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- r. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.

2. Reclamant 2

Beantwoording:

- a. Het ontwerp van de openbare ruimte is voorgelegd aan de gemeente Lingewaard ter controle. Hier uit is gebleken dat het straatprofiel met de geplande parkeerplaatsen past en voldoet aan de eisen die de gemeente stelt aan de openbare ruimte. Hiermee is voldoende aangetoond dat het ontwerpbestemmingsplan voldoende zekerheid biedt dat de parkeerplaatsen passen en gerealiseerd gaan worden;
- b. In de huidige situatie zijn in de zijgevel van de woning op nummer 1 ook ramen aanwezig die zicht hebben op het dakterras van de reclamanten. Deze situatie verandert dus niet door de bouw van het nieuwe appartementencomplex. Bovendien komen de nieuwe appartementen ca. 3 meter verder van het dakterras van de reclamant te staan. Ook de voorgevelrooilijn van de nieuwe appartementen die naast het dakterras van de reclamanten komen ligt ca. 3 meter verder terug ten opzichte van de bestaande situatie. Het uitzicht van de reclamanten vanaf hun dakterras de Burchtgraafstraat in zal dan ook verbeteren. Het uitzicht dat reclamanten hebben op de bestaande achtertuinen aan de Burchtgraafstraat zal beperkt worden doordat de appartementen verder van de weg af komen te staan. Dit komt de privacy van de nieuwe appartementen weer ten goede.
Om de invloed van de slagschaduw te bekijken van het nieuwe ontwerp is in de voorbereiding door de architect een schaduwberekening gemaakt. Uit deze berekening blijkt dat alleen de slagschaduw van de ochtendzon in de zomer en het najaar voor een klein deel op het dakterras vallen;
- c. De bouwhoogte van 12 meter is slechts voor een klein deel van het gehele bouwproject van toepassing. Daar waar deze hoogte wordt gehaald is de bebouwing verder van de weg af gelegen, zodat het straatprofiel niet als onnodig smal wordt ervaren. Door de verschijningsvorm van de bebouwing waarbij in de kap 1,5 bouwlaag is geprojecteerd oogt het bouwdeel met een hoogte van 12 meter vanaf de openbare weg als twee lagen met een kap. Mede door deze verschijningsvorm, het materiaal gebruik en de detaillering is goed aangesloten bij het dorpse karakter. In de beantwoording zoals opgenomen bij de punten a en b is ook verwoord dat de nieuwbouw nagenoeg geen invloed gaat hebben op het woon- en leefomgeving van de reclamanten.

Conclusie:

- a. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- b. De zienswijze nemen we niet over. Ter verduidelijking zal de schaduwberekening als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd;
- c. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.

3. Reclamant 3

- a. De afstand van de nieuwe bebouwing tot aan het perceel van de reclamant bedraagt ca. 15 meter. Mede door de bouwvorm met de relatief lage goothoogte en de gebogen kap is het bouwdeel dat 12 meter hoog is beperkt. De invloed op het uitzicht van de reclamant is dan ook gering. Bovendien bestaat er geen recht op uitzicht en weegt het belang tot de realisatie van betaalbare woningen zwaarder dan het uitzicht van de reclamant. In de bestaande situatie was er vanuit de woningen ook zicht richting het perceel van de reclamant. Ook is er vanuit meerdere omliggende woningen zicht op het perceel. Van afbreuk van privacy is dan ook geen sprake;
- b. Voor de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen – Gestapeld' is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestemming 'Wonen' uit het onderliggende plan 'Kom Gendt'. Ook hier is geen beperking voor bijgebouwen opgenomen tot de bouwperceelgrenzen. Rondom het perceel van de reclamant liggen al aan zowel de noord- als de oostzijde percelen met de bestemming Wonen met de aanduiding erf tot aan perceelgrens van de reclamant. En hier zijn ook al diverse bijgebouwen op de perceelgrens van de reclamant gebouwd. Dat het ontwerpbestemmingsplan dit mogelijk maakt sluit dan ook bij reeds bestaande situaties in de omgeving;

- c. In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Gendt' waren parkeervoorzieningen ook al mogelijk al tot op de perceelgrens van de reclamant. Het ontwerpbestemmingsplan brengt hier geen verandering in. De geluiden die het parkeren bij de woningen met zich mee brengt behoren tot 'normale' achtergrond geluid uit een stedelijke omgeving. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat hierdoor (geluid)overlast door zal ontstaan voor de reclamant. Eventuele overlast door niet-normaal gebruik van de parkeervoorzieningen behoort tot handhaving en is niet iets wat in een bestemmingsplan geregeld kan worden;
- d. Alle parkeerplaatsen die in het openbare gebied moeten worden gerealiseerd volgens de parkeernorm uit artikel 10.1 van het bestemmingsplan worden binnen de plangrens van het plan aangelegd. Alle bestaande parkeerplaatsen buiten de plangrens van het bestemmingsplan worden hier niet bij gerekend;
- e. Artikel 10.1 van het bestemmingsplan biedt voldoende duidelijkheid over de parkeernorm en het aantal aan te leggen parkeerplaatsen. Bij vergunningverlening fungeert dit bestemmingsplan als toetsingskader waarbij ook gekeken zal worden of de parkeernorm wordt gehaald. Wanneer de indiener niet voldoet aan het gestelde in artikel 10.1 zal er geen vergunning worden afgegeven. Omdat het ontwerp van de openbare ruimte met de gemeente zal worden afgestemd is het voldoende duidelijk en dwingend voor de indiener dat de parkeerplaatsen op eigen terrein noodzakelijk zijn;
- f. Zie ook beantwoording punt c. Er wordt verwacht dat normaal gebruik van de parkeerplaatsen met de toegang geen onnodig geluidsoverlast veroorzaakt;
- g. In het vigerende bestemmingsplan Kom Gendt zijn de erfafscheidingen op het achterterrein ook beperkt tot 2 meter. In dit bestemmingsplan verandert dit dus niet. Een bestemmingsplan is gericht op toelatingsplanologie. Door middel van een bestemmingsplan kan de eigenaar van de grond naast het perceel van de reclamant niet verplicht worden om de groen haag te laten staan. Het zicht dat de reclamant nu heeft op de groene haag is door middel van een bestemmingsplan niet te borgen.

Conclusie:

- a. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- b. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- c. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- d. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- e. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- f. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.
- g. De zienswijze nemen we niet over. Het bestemmingsplan zal niet worden aangepast.

3. Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. Aan de gemeenteraad zal voorgesteld worden het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen, samen met deze reactienota van zienswijzen.