

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Voormalig Agnietenterrein Zwartsluis

Datum: 27 maart 2018

Zienswijze 1

1	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
a.	<p>Tegenover onze woning wordt een rij van vier woningen gebouwd. Tot nu toe hadden we vrij uitzicht. De nieuwe woningen worden met de voorkant naar de weg gebouwd. Hierdoor krijgen we te maken met inkijk en verlies van privacy.</p>	<p>Niemand in Nederland heeft een blijvend recht op uitzicht, zo is in vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vastgelegd. Dit kan niet worden geclaimd dan wel worden gegarandeerd. Dat neemt niet weg dat wij de planopzet wel zorgvuldig hebben overwogen.</p> <p>In de planopzet is aansluiting gezocht met de kolk en met de bestaande bebouwde omgeving. De rij van 4 woningen langs de Arembergerstraat geeft het plangebied een passende aansluiting aan de bestaande woonwijk. Zoals ook in het beeldkwaliteitsplan wordt beschreven wordt ook qua architectuur aansluiting gezocht met de bestaande bebouwing. Hierbij past een oriëntatie van de woningen met de voorzijde naar de Arembergerstraat. De nieuwe woningen komen niet dichterbij uw woning dan de voormalige schoolgebouwen zouden mogen conform het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Met de voorliggende planopzet ontstaat een stedenbouwkundig situatie die voor Nederlandse begrippen als heel normaal kan worden betiteld. De afstand tussen uw gevel en de gevels van de nieuwe woningen bedraagt ten minste 19 meter, opgedeeld in voortuin – trottoir – rijbaan – trottoir – voortuin. Dit is een normaal profiel waarmee vele woonstraten zich kenmerken. Wij zijn daarom van mening dat er geen sprake is van onredelijke mate van inkijk of een onredelijke afbreuk van privacy.</p>
b.	<p>De waarde van onze woning zal afnemen.</p>	<p>Het huidige bestemmingsplan staat op deze plek een school toe. Het nieuwe bestemmingsplan woningen. De begrenzingen van de bouwvlakken en de maximale bouwhoogtes zijn redelijk vergelijkbaar. Een schoolterrein en een woonwijk kennen wel beide een verschillende omgevingsdynamiek. Wij verwachten echter niet dat deze verandering zal leiden tot waardevermindering van uw woning.</p>

c.	Er is te rigoures gekapt. Er stonden mooie bomen.	<p>Een aantal bomen is inderdaad gekapt om plaats te maken voor de bouw van de nieuwe woningen. Deze bomen konden niet worden ingepast in het verkavelingsplan. Langs de Arembergerstraat en langs de nieuw gegraven watergang worden wel weer nieuwe bomen aangeplant.</p> <p>Een aantal beeldbepalende bomen aan de kolk blijft wel staan. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat deze bomen een meerwaarde hebben voor de ontwikkeling en gekenmerkt zijn als zeer waardevol.</p>
d.	Jammer dat de rustige kolk straks gebruikt gaat worden door spelende kinderen die in de kolk varen en/of zwemmen.	<p>Zwartsluis kenmerkt zich door woongebieden en woonstraten aan het water. Al van oudsher is dit een kenmerkend aspect van Zwartsluis en draagt het bij aan de cultuurhistorie van het dorp. In de gemeentelijke Woonvisie 2013 wordt dit onderkent, en is aangegeven wat de kenmerkende verschillen zijn tussen de woonkernen in de gemeente Zwartewaterland. Hierbij is aangegeven dat Zwartsluis zich kenmerkt door het wonen aan het water. Nieuwe woonontwikkelingen moeten volgens de visie zoveel mogelijk passen binnen deze onderscheidende kenmerken, zodat nieuwe woonomgevingen ontstaan die goed aansluiten bij het dorp en voorzien in een behoefte. Het gebruik van het water voor varen (en eventueel zwemmen) sluit juist aan bij deze visie.</p>

Conclusie zienswijze 1: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

2	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
a.	Tegenover onze woning wordt een rij van vier woningen gebouwd. Deze worden met de voorkant naar de weg gebouwd. Hierdoor krijgen we te maken met inijk en verlies van privacy.	Met de voorliggende planopzet ontstaat een stedenbouwkundig situatie die voor Nederlandse begrippen als heel normaal kan worden betiteld. De afstand tussen uw gevel en de gevels van de nieuwe woningen bedraagt ten minste 23 meter, opgedeeld in voortuin – trottoir – rijbaan – trottoir – voortuin. Dit is een normaal profiel waarmee vele woonstraten zich kenmerken. Wij zijn daarom van mening dat er geen sprake is van onredelijke mate van inijk of een onredelijke

		afbreuk van privacy.
b.	De waarde van onze woning zal afnemen.	Het huidige bestemmingsplan staat op deze plek een school toe. Het nieuwe bestemmingsplan woningen. De begrenzingen van de bouwvlakken en de maximale bouwhoogtes zijn redelijk vergelijkbaar. Een schoolterrein en een woonwijk kennen wel beide een verschillende omgevingsdynamiek. Wij verwachten echter niet dat deze verandering zal leiden tot waardevermindering van uw woning.
c.	Door de rij van vier woningen tegenover onze woning gaan we minder zon ervaren in de wintermaanden.	In deze situatie moet niet de bestaande werkelijke situatie worden vergeleken met de nieuwe situatie, maar de bestaande planologische situatie met de nieuwe planologische situatie. De nieuwe woningen komen niet dichtbij uw woning dan de voormalige schoolgebouwen zouden mogen conform het geldende bestemmingsplan. Binnen het huidige bouwblok van de school is een bouwhoogte toegestaan van 9 meter. In het ontwerp bestemmingsplan Voormalig Agnietenterrein zijn woningen toegestaan met een hoogte van 10 meter. Echter geldt daarbij wel dat de woningen voorzien moeten zijn van een schuine kap, terwijl de huidige bestemming een plat dak toestaat. Om die reden leiden de nieuwe woningen niet tot merkbaar minder zon ter plaatse van uw perceel.
d.	De rij van vier woningen aan de Arembergerstraat past niet in deze omgeving. Het is geen passende aansluiting van het voormalig Agnietenterrein op de bestaande woonwijk.	In de planopzet is aansluiting gezocht met de kolk en met de bestaande bebouwde omgeving. De rij van 4 woningen langs de Arembergerstraat geeft het plangebied een passende aansluiting aan de bestaande woonwijk. Zoals ook in het beeldkwaliteitsplan wordt beschreven wordt ook qua architectuur aansluiting gezocht met de bestaande bebouwing. Wij zijn van mening dat het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan goed motiveren dat de rij van vier woningen wel een passende aansluiting biedt op de bestaande woonwijk.

Conclusie zienswijze 2: Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.