

Nota van wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan De Groenhof – eerste herziening

1 Aanleiding

Voor het toevoegen van woningen aan het woningbouwplan De Groenhof in Breezand is een bestemmingsplanprocedure gestart voor een eerste wijzigingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan De Groenhof – eerste herziening heeft vanaf 11 oktober tot en met 22 november 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend namens meerdere bewoners. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is door de initiatiefnemer een bijeenkomst georganiseerd op 21 december 2022 om met een afvaardiging van de bewoners die zienswijzen hebben ingediend het gesprek aan te gaan. Tijdens deze bijeenkomst zijn er naar aanleiding van de zienswijzen al enkele wijzigingen in het plan voorgesteld.

2 Leeswijzer

De zienswijzen zijn samengevat in deze nota van wijzigingen. In de nota zijn alle indieners van zienswijzen met het unieke postregistratienummer opgenomen. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van commentaar voorzien. Ook is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Zienswijzen

In het eerste tabel hebben wij de binnengekomen zienswijzen per punt cursief weergegeven. Na ieder punt geven wij ons antwoord daarop.

4 Wijziging op verzoek van initiatiefnemer

In het tweede tabel is de ambtshalve wijziging met toelichting opgenomen.

1. HK-0011649			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
a.	<i>De woningen aan Gladiolenlaan 6, 8, 8A en 10 zijn aangeschaft met de kennis dat er een tuin behorende bij een vrijstaande woning achter de woningen zou komen. De</i>	Het vigerend bestemmingsplan maakt aan de Dahlialaan de bouw van woningen in zijn algemeenheid mogelijk. Andere woningen dan vrijstaande woningen zijn daarmee dus ook mogelijk.	Aanpassing van het plan waarbij het bouwvlak achter de woningen aan de Gladiolenlaan 6, 8 en 8A

	<i>nieuwe ontwikkeling zorgt voor een beperking van het uitzicht door het toevoegen van woningen t.o.v. een tuin.</i>	Voor Gladiolenlaand 10 en 10a is in vigerend bestemmingsplan een bouwvlak tot 3 meter vanaf de erfgrens getekend. Voor de Gladiolenlaan 10 en 10 geldt dus dat binnen vigerend bestemmingsplan een zijgevel van een nieuwe woning kan worden gebouwd van 10,5 hoog op 3 meter vanaf de erfgrens. Voor Gladiolenlaan 6, 8 en 8A geldt dat de achterzijde van de percelen grenzen aan zogenoemd “achtererfgebied”. Op dit achtererfgebied kunnen binnen bestemmingsplan geen woningen worden gebouwd maar wel bijgebouwen en schuren tot maximaal 6 meter hoog. In het ontwerpbestemmingsplan is op circa 13 meter vanaf de perceelgrens van Gladiolenlaan 6, 8 en 8A een bouwvlak getekend bestemd voor 4 woningen met maximale hoogte van 10,5 meter. Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de zienswijze gevraagd de maximale bouwhoogte voor dit specifieke bouwvlak aan te passen naar 6,5 meter. De tuinen van de woningen aan de Gladiolenlaan 6, 8, 8A en 10 hebben aan de zijkant en bij alle achterzijden schuttingen staan als erfafscheiding. Het uitzicht vanuit de woonkamer en vanuit de tuin zal niet wijzigen. Het uitzicht vanuit de ramen op de verdiepingen aan de achterzijde zal wijzigen ten opzichte van wat er nu is. Wanneer het perceel zou zijn gekocht door iemand die er een vrijstaande woning op zou willen bouwen zou dit uitzicht ook gewijzigd kunnen worden door het planten van een hoge haag, bomen of een bijgebouw tot een hoogte van 6 meter. Ditzelfde	maximaal 6,5 meter hoog wordt in plaats van 10,5 meter.
--	--	---	--

		geldt voor de tuin en begane grond wanneer er nu geen erfafscheiding is geplaatst. Omdat de te realiseren levensloopbestendige woningen uit twee bouwlagen zal bestaan, wordt de maximale bouwhoogte 6,5 meter. Dit is bijna gelijk aan wat onder het huidige recht mogelijk is, en op een afstand van minimaal 13 meter	
b.	<i>Door het toevoegen van de levensloopbestendige woningen en het feit dat deze woningen dicht bij de woningen aan de Gladiolenlaan worden gebouwd, gaat de waarde van de woningen achteruit.</i>	In de voorbereiding van het bestemmingsplan is er gekeken naar mogelijke planschade. Onder bepaalde voorwaarden kunt u recht hebben op een tegemoetkoming voor schade door een planologische maatregel. Dit kan ook het geval zijn bij waardevermindering. Wanneer de waarde van uw woning achteruit is gegaan door het toevoegen van extra woningen kunt u hiervoor een verzoek om planschade indienen. Een onafhankelijke deskundige zal dit verzoek beoordelen.	Geen aanpassing
c.	<i>Door het realiseren van stegen achter de woningen zal de inbraakgevoeligheid toenemen</i>	De toevoeging van een steeg achter de rij levensloopbestendige woningen is nodig zodat de bewoners toegang hebben tot de tuin en berging. De aanleg van stegen is onderdeel van de uitvoering van de mogelijkheden van het bestemmingsplan. De stegen zelf zullen niet als zodanig in het bestemmingsplan worden opgenomen. Op dit moment grenzen de achtererven van de woningen aan de Gladiolenlaan 6, 8, 8A en 10 aan braakliggend terrein. Het standpunt dat door de toevoeging van woningen met eventuele stegen de inbraakgevoeligheid van de woningen aan de Gladiolenlaan zal toenemen onderschrijven wij niet.	Geen aanpassing
d.	<i>Een aanvulling op de zienswijze is ontvangen na de bijeenkomst van 21 december. Er is een voorstel ingebracht om de woningen achter Gladiolenlaan 6 t/m 10 elders in het</i>	De levensloopbestendige woningen zijn in het verkavelingsplan (dat als onderlegger voor het ontwerpbestemmingsplan is gebruikt) ingetekend als 'hofje'. Het parkeren vindt niet direct bij de	Geen aanpassing

	<i>plan te realiseren (in de hoek van de Irissenstraat) en het 'Roverseiland' te verlengen tot achter Gladiolenlaan 8A. Het 'Roverseiland' krijgt een tweede ontsluiting in het te ontwikkelen deel. De tuinen van de woningen op nummer 2 en 4 worden verkleind en gelijk getrokken met de overige woningen.</i>	woningen plaats waardoor er ruimte is voor een plantsoen waar bewoners elkaar kunnen vinden. Door één van rijtjes weg te halen is er geen sprake meer van samenhang en verliest het plantsoen zijn functie. Stedenbouwkundig is deze wijziging niet gewenst. Bovendien ontstaat door het verplaatsen van de levensloopbestendige woningen naar een ander deel van het plan op die locatie een parkeerprobleem omdat het verplichte aantal parkeerplaatsen niet ruimtelijk inpasbaar is op deze locaties.	
--	--	---	--

2. HK-0011542

	Reactie	Beantwoording	Conclusie
a.	<i>Nu zijn er in de Irissenstraat alleen vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen aanwezig. Door het toevoegen van rijtjeswoningen in de Irissenstraat wordt de identiteit en het karakter van de straat aangetast.</i> <i>Tijdens de bijeenkomst van 21 december is dit aangevuld met de zorg voor het straatbeeld door de gewijzigde parkeersituatie en het uitzicht van twee-onder-één-kap-woningen op rijtjeswoningen.</i>	Het bestemmingsplan voor woningbouwplan De Groenhof is in 2011 vastgesteld. Binnen dit plan kon een vastgesteld aantal woningen worden gebouwd. In het huidige bestemmingsplan is overigens geen beperking opgelegd om alleen vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen te bouwen. De marktvraag qua woningtypologie, kavelafmeting en betaalbaarheid is sinds 2011 veranderd. Het plan om gerijde woningen en kleinere kavels voor twee-onder-één-kap-woningen te realiseren sluit goed aan op de woonvisie (vastgesteld 19 november 2020). In het ontwerpbestemmingsplan zijn in de Irissenstraat twee blokjes met in totaal 9 rijwoningen opgenomen. Om aan de parkeeropgave te kunnen voldoen is voor deze woningen haaksparkeren toegevoegd. De toevoeging en positie van de rijtjes beïnvloed volgens omwonenden de uitstraling en de ruimtelijkheid van de straat,	Het verkavelingsplan is aangepast door de rijtjeswoningen (2 keer 3 woningen) tegenover de ingang van de Keizerskroon te realiseren en de twee-onder-één-kap-woningen tegenover de huidige twee-onder-één-kap-woningen te realiseren. In de hele straat zal ook sprake zijn van parkeren op eigen erf of langsparkeren. In het bestemmingsplan wordt het bouwvlak aangepast van

		beperkt het doorzicht naar de sportvelden en de haakse parkeerplaatsen zorgt voor lichtoverlast in hun woning. Om aan deze wens tegemoet te komen heeft initiatiefnemer een voorstel gedaan het plan te wijzigen waarbij twee blokken met 3 rijtjeswoningen (i.p.v. één blok met 4 woningen en één blok met 5 woningen) worden gerealiseerd tegenover de ingang van de Keizerskroon en 3 twee-onder-één-kap-woningen worden gesitueerd (i.p.v. twee en één vrijstaande woning) tegenover de huidige woningen. Door de wijziging in woningen is haaksparkeren niet meer noodzakelijk en blijft in de hele straat sprake van langsparkeren. De tussen- en eindwoningen van de rijtjes zijn niet langer tegenover een bestaande woning gelegen maar tegenover de parkeerplaats van de Keizerskroon. Alleen de twee hoekwoningen zijn schuin tegenover een bestaande woning geprojecteerd. Deze hoekwoning met garage en parkeerplaats op eigen terrein kan worden vergeleken met de aanwezigheid van een twee-onder-één-kapwoning op diezelfde positie. De nieuwe woningen zijn zo gepositioneerd dat de bestaande woningen aan de IJssenaalstraat een openheid in de bebouwing ervaren richting achtergelegen gebied.	maximaal 20 naar maximaal 18 wooneenheden.
b.	<i>De nieuwe planologische maatregel kan de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een onroerende zaak in negatieve zin beïnvloeden. Hier maken wij ons zorgen om.</i>	Deze zin komt uit het collegevoorstel waarin alle aspecten ten aanzien van het plan voor het college zijn opgesomd. Dit onderdeel heeft betrekking op het risico wat de gemeente zou kunnen lopen met het toestaan van de ontwikkeling en welke maatregel we daarvoor hebben genomen: het opstellen en ondertekenen van de anterieure overeenkomst. Bij iedere ontwikkeling is er een kans dat nabijgelegen onroerend goed wijzigt in waarde. Hiervoor kan men	Geen aanpassing

		een verzoek om planschade indienen. Onder bepaalde voorwaarden kan er sprake zijn van planschade, door het sluiten van een anterieure overeenkomst kunnen wij deze kosten verhalen op de initiatiefnemer. Door het toevoegen van woningen die onder het huidige regime ook zijn toegestaan (huidig plan De Groenhof sluit rijtjeswoningen niet uit) zien wij weinig risico op planschade.	
c.	<i>Het plan is in strijd met de Omgevingsvisie van de gemeente omdat door het toevoegen van extra woningen niet wordt bijgedragen aan het in stand houden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat op het gebied van gezondheid en veiligheid.</i>	In eerder genoemde bijeenkomst op 21 december is dit nader toegelicht. In de huidige situatie levert het riool regelmatig problemen op omdat er verstopping optreedt. De capaciteit van de huidige riolering wordt als ondermaats ervaren. De gemeente heeft hierover afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. De huidige riolering voldoet aan eerder gemaakte afspraken, ook als deze niet toereikend is. Om de uitbreiding van het aantal woningen toe te kunnen staan is de aanpassing van het riool in de anterieure overeenkomst opgenomen. Voor nieuwe, maar ook voor de huidige bewoners is het wenselijk dat de riolering wordt aangepast naar een grotere capaciteit. Door het in werking laten treden van dit plan, zal de huidige riolering worden aangepast.	Geen aanpassing

Ambtshalve wijziging

Te wijzigen/aanvullen	Te wijzigen in/tekst aanvullen met	Motivering
Op de hoek van de Irissenstraat aan de binnenzijde is in het plan een bouwvlak ingetekend voor 5 woningen (ten behoeve van één vrijstaande woning en rij van vier aaneengesloten woningen). Deze woningen staan dicht op elkaar en zorgen voor een rommelig straatbeeld ten aanzien van parkeren.	In het verkavelingsplan wordt aan de Irissenstraat de rij van 4 aangepast naar een rij van 3. Hierdoor kan voor drie van de vier woningen parkeren op eigen terrein plaatsvinden. In het bestemmingsplan wordt het bouwvlak aangepast van maximaal 5 naar maximaal 4 wooneenheden.	Dit komt de leefbaarheid en de veiligheid ten goede.

Door het aanpassen van het plan op bovenvermelde punten zouden minder rijwoningen worden toegevoegd dan eerder voorzien. Om toch goed aan te sluiten op de woningbehoefte worden de twee twee-onder-één-kap-woningen en twee vrijstaande woningen die gesitueerd zijn aan de Dahlialaan vervangen door twee rijtjes van vijf woningen.	In het verkavelingsplan worden de bouwblokken aan de Dahlialaan gewijzigd naar twee rijtjes van vijf woningen. In het bestemmingsplan wordt het bouwvlak aangepast van maximaal 7 naar maximaal 11 wooneenheden. De verplichte minimale en maximale dakhelling en goothoogte komt voor deze rijtjes te vervallen. De bouwhoogte wordt aangepast naar 6,50 meter en de vormgeving van de rijtjes wordt voorgelegd voor stedenbouwkundige afstemming (dit wordt anterieur vastgelegd).	Hiermee wordt aangesloten bij de woningbehoefte en de Woonvisie.
In de regels staat in artikel 7.2 lid a onder 5 dat de afstand van een niet aangebouwde zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter. Dit kan bij de rijwoningen niet worden gehaald omdat de kavelbreedte hier niet breed genoeg voor is.	De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen bij de rijwoningen zal minder dan 3 meter bedragen. Dit is passend in het plan.	Artikel 7.2 lid a onder 5 krijgt de toevoeging: Dit geldt niet voor rijwoningen.

5 Conclusie

De ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijziging leiden tot een aanpassing van de toelichting en de verbeelding.