



REACTIENOTA ZIENSWIJZE WIJZIGINGSPLAN ST.-ANNAPAROCHIE - STADHOUDERSWEG 65A

1. INLEIDING

Het ontwerpwijzigingsplan *St.-Annaparochie – Stadhoudersweg 65A* heeft met ingang van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 met het bijbehorende ontwerpbeeldkwaliteitsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze hierop kenbaar te maken. Tegen deze ontwerpbesluiten is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe een aanpassing nodig is.

In deze reactienota wordt de zienswijze samengevat, gevolgd door de gemeentelijke reactie daarop waarin ook is aangegeven of dit leidt tot aanpassingen bij de vaststelling van het wijzigingsplan en/of het beeldkwaliteitsplan. Het laatste hoofdstuk geeft een conclusie. Bij de gemeente is de volledige zienswijze in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst kan worden teruggevallen.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

Zienswijze 1

Yspeert advocaten heeft namens een omwonende een zienswijze ingediend tegen het wijzigingsplan. De reclamant woont op een perceel dat grenst aan het plangebied. De reclamant is daarmee belanghebbend bij de vaststelling van het wijzigingsplan. De zienswijze gaat in op de volgende onderwerpen, die hierna zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijke beantwoording:

Inbreuk op privacy

Samenvatting

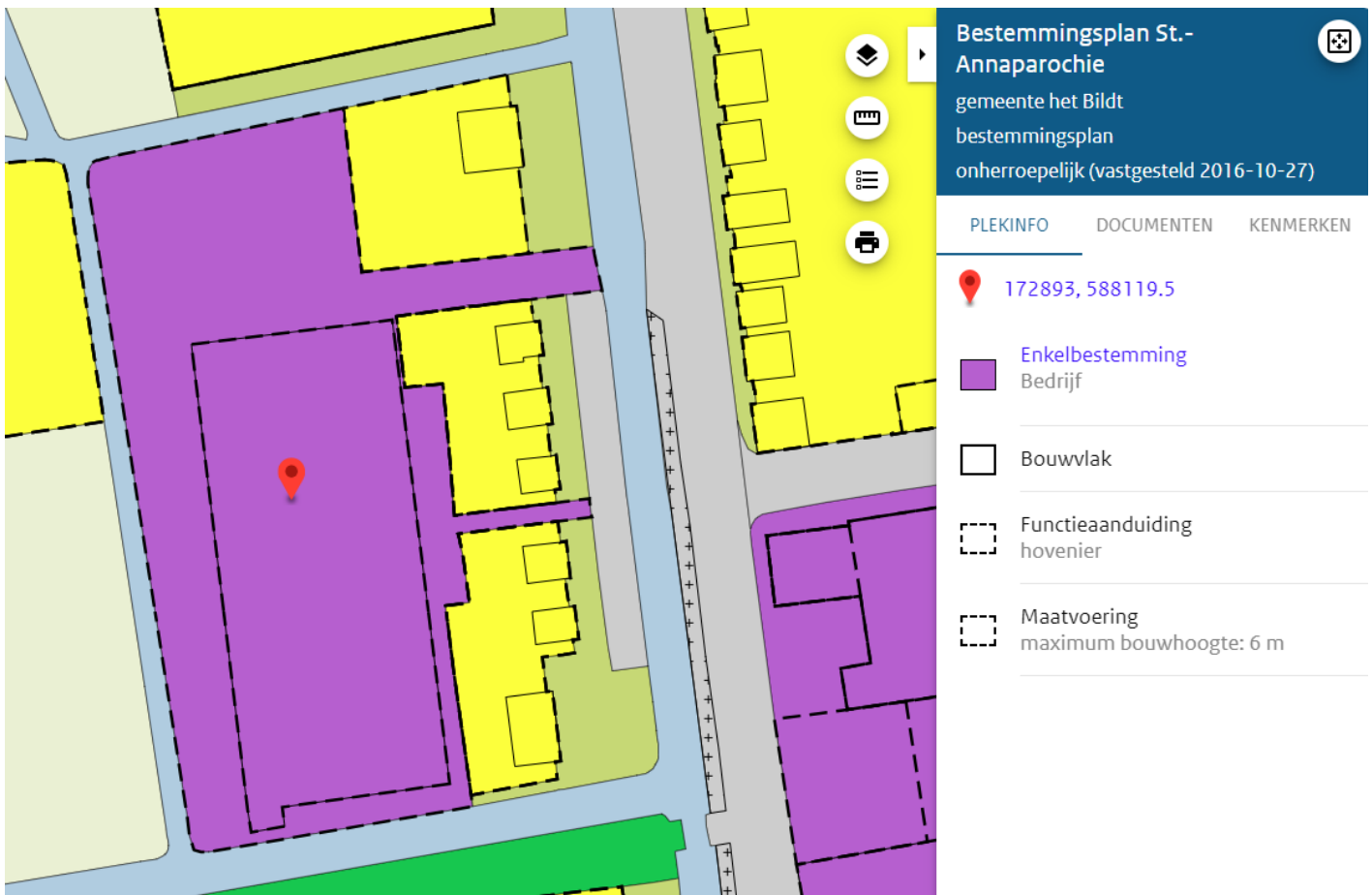
De grens tussen het bouwvlak nummer 4 van het nieuwe bouwplan en het perceel van de reclamant bedraagt ongeveer 1,5 meter. Het wijzigingsplan staat het toe om een woning te realiseren met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Uit de toelichting van het wijzigingsplan volgt dat de alternatieven voor de nieuwe situatie bestaan uit woningen met opbouw en zonder opbouw. Het is aan de kopers om te bepalen welke variant gerealiseerd wordt. Dit geldt dus ook voor de toekomstige kopers van bouwperceel 4, maar ook voor bouwperceel 3. Deze situatie acht men onwenselijk, aangezien de schetsen in het beeldkwaliteitsplan laten zien dat de eventuele opbouw aan elke zijde over ramen beschikt. Dit betekent dat de toekomstige bewoners van bouwperceel 4 zicht hebben op de tuin en woning van de indiener. Dit leidt tot een aantasting van de indiener zijn privacy alsmede zijn woon- en leefklimaat. Bovendien wordt met de realisatie van de opbouw op bouwperceel 4 gehandeld in strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek; het is immers niet toegestaan om binnen twee meter van de grenslijn van een erf een venster of andere muuropening te hebben voor zover deze uitzicht geeft op dit erf.

Reactie gemeente:

De reclamant geeft aan dat er ongeveer 1,5 meter tussen bouwvlak 4 en zijn perceel ligt. Na het meten van de afstand tussen de perceelsgrens (tevens plangrens van het wijzigingsplan) en het bouwvlak blijkt dit echter 2,5 meter te zijn. De beoogde woning wordt binnen het bouwvlak mogelijk gemaakt, in het laatste ontwerp is de afstand tussen de woning en de perceelsgrens 4,0 meter. Deze afstanden bedragen meer dan de 2 meter die reclamant op basis van het artikel van het Burgerlijk Wetboek aangeeft. Omwille van de flexibiliteit van het plan zijn de bouwvlakken groter geworden dan de beoogde woningen in het plangebied. Ook gaan de plannen uit van de realisatie van een haag van 1,8 meter hoog op de perceelsgrens aan de zijde van de reclamant.

De toekomstige bewoners van bouwperceel 3 en 4 hebben inderdaad de optie om een opbouw te plaatsen, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw. De regeling hiervoor is voor alle bouwvlakken / beoogde woningen in het plangebied gelijk, waardoor een maximale bouwhoogte van 7 meter mogelijk is (en niet 6 meter die reclamant aangeeft).

Op basis van het geldende bestemmingsplan (dat per 1 januari deel uitmaakt van het van rechtswege ontstane tijdelijke omgevingsplan van de gemeente) is sprake van een groot bouwvlak waarin bedrijfsgebouwen mogelijk zijn tot een maximale bouwhoogte van 6 meter, zoals te zien in het volgende figuur. Net als in het nieuwe wijzigingsplan behoort de realisatie van een gebouw in twee bouwlagen tot de mogelijkheden. Het huidige bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijf' is gelegen op circa 1 meter vanaf de perceelsgrens. Wanneer dit wordt vergeleken met de bouw mogelijkheden van de nieuwe woningen, dan worden de woningen verder van de perceelsgrens af gerealiseerd dan in het geldende bestemmingsplan het geval is. De gemeente is dan ook niet van mening dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van privacy voor de omliggende percelen waaronder het perceel van de reclamant. Er is juist sprake van een verbetering doordat de nieuwe bouw mogelijkheden verder van de woningen van omwonenden af liggen. Ook wordt een niet representatieve bedrijfslocatie getransformeerd naar een representatief woongebied, wat zowel in planologisch opzicht als in feitelijk opzicht een verbetering is van de huidige situatie.



Overlast door nieuwe ontsluitingsweg

Samenvatting

Het plangebied beschikt over twee ontsluitingswegen; de noordelijke en zuidelijke ontsluiting. De noordelijke ontsluiting is gelegen naar het perceel van de reclamant. De toekomstige 11 woningen worden ontsloten op de Stadhoudersweg via de bestaande noordelijke aansluiting. De zuidelijke ontsluitingsweg zou in de toekomst worden gebruikt als calamiteitenroute. Dit betekent dat de volledige verkeersintensiteit van 85,5 motorvoertuigen per etmaal ontsloten wordt via de noordelijke route. Dit leidt tot extra geluidsbelasting en voor een inbreuk op het woon- en leefklimaat. Het had voor de hand gelegen om verder te zoeken naar andere opties. Met het wijzigingsplan is onvoldoende rekening gehouden door de toename van de verkeersintensiteiten en de daarmee gepaarde geluidsbelasting.

Reactie gemeente:

In de huidige situatie is een hoveniersbedrijf toegestaan met een oppervlaktebebouwing van ongeveer 1.050 m². Een hoveniersbedrijf kan, volgens de CROW-publicatie 318, worden geschaard onder de functiegroep 'werken' en het functietype 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Op basis van de adressendichtheid is het plangebied gelegen in een 'niet stedelijk gebied' en zijn de toekomstige woningen gelegen in 'rest bebouwde kom'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is een gemiddeld kencijfer gebruikt. Voor een werkdag bedraagt de verkeersgeneratie van het hoveniersbedrijf 68 motorvoertuigen (mvt)/etmaal op een werkdag.

Voor een vrijstaande woning geldt een verkeersgeneratie van 8,2 per woning. In totaal komt de verkeersgeneratie voor 11 woningen uit op 101 mvt/etmaal op een werkdag. Geconcludeerd wordt dat de verkeersgeneratie per saldo toeneemt met 33 mvt/etmaal op een werkdag. Dit zijn slechts een paar motorvoertuigen per uur. De geluidbelasting op de omliggende woningen neemt hierdoor niet of niet significant toe. Het is echter zo gering, dat kan worden uitgesloten dat de omliggende woningen hinder ondervinden.

In het ontwerp is ervoor gekozen om de zuidelijke route niet open te stellen voor gemotoriseerd verkeer. De doorgang is namelijk te smal, waardoor het niet mogelijk is voor twee gemotoriseerde voertuigen om elkaar te passeren. Bovendien is in de huidige situatie de ontsluiting ook via dezelfde route gesitueerd. Mede vanwege veiligheidsredenen is daarom besloten om de noordelijke route te gebruiken voor het afwikkelen van gemotoriseerd verkeer. Bovendien is één ontsluitingsweg voor 11 woningen voldoende om het verkeer goed af te wikkelen.

Aanpassing groenstrook

Samenvatting

De noordelijke ontsluiting zal versmald worden door het verbreden van de groenstrook rondom de vijver van het perceel van de reclamant. De versmalling heeft tot gevolg dat het perceel van de reclamant lastiger te bereiken is. In de beoogde situatie zou de reclamant een (krappere) bocht moeten maken op de oprit aan de rechterzijde van het perceel te kunnen parkeren. Uit de toelichting blijkt niet wat de noodzaak is voor de versmalling.

Reactie gemeente:

De bestrating op de bestaande dam wordt inderdaad versmald. Dit is verkeersveiliger. In de huidige situatie is de praktijk dat voertuigen amper afremmen en de bocht afsnijden bij het verlaten van het terrein. In de nieuwe situatie worden voertuigen door deze aanpassing gedwongen om te stoppen bij de haaiantanden en langzaam de Stadhoudersweg op te draaien. Tevens worden hiermee de zichtlijnen positief beïnvloed.

Het gebied van deze noordelijke ontsluiting valt deels buiten het plangebied van het wijzigingsplan en in het plangebied van het bestemmingsplan St.-Annaparochie. In het laatstgenoemde plan hebben de gronden van de ontsluiting de bestemming 'Water' waarbij bruggen, duikers en/of dammen zijn toegestaan. De beoogde aanpassing vindt op de bestaande dam/duiker plaats.

Conclusie zienswijze:

De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan zoals hiervoor aangegeven.

3. CONCLUSIE

Tijdens de zienswijzeperiode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ongegrond verklaard en leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan.