

Molenlanden



Nota van Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Groot-Ammers, Gelkenes 10'

Nota van Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Groot-Ammers, Gelkenes 10'

Datum:

December 2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
2 Zienswijzen 1	3
2.1 Volgnummer 1	3
2.2 Volgnummer 2	5
2.3 Volgnummer 3	6
2.4 Volgnummer 4	7
2.5 Volgnummer 5	8
2.6 Volgnummer 6	8
3 Zienswijzen 2	10
3.1 Volgnummer 1	10
3.2 Volgnummer 2	11
3.3 Volgnummer 3	12
4 Conclusie	13

1 Inleiding

Toelichting plan

Het perceel Gelkenes 10 te Groot-Ammers betreft een relatief groot woonperceel met één burgerwoning en een royale tuin. Het perceel is gelegen in het cultuurhistorische lint langs de Gelkenes binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan is om naast de bestaande woning een nieuwe levensloopbestendige woning te realiseren.

Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Dorpskernen'. Het perceel heeft hierin de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Woningen zijn enkel toegestaan ter plaatse van een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen'.

Om het plan mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure gestart.

Algemeen

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 13 september 2023 bekend gemaakt (Gemeentebblad 2023, 389754) dat zij de het ontwerpbestemmingsplan 'Groot-Ammers, Gelkenes' op het perceel Gelkenes 10 te Groot-Ammers (en imro-codering: NL.IMRO.1978.BPgelkenes10AMS-ON01) vanaf 14 september gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen.

Er zijn door twee partijen zienswijzen ingediend binnen deze periode. In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de reclamanten van de zienswijzen in deze nota geanonimiseerd. Het college wordt vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende zienswijzen.

Leeswijzer

In de voorliggende 'Nota van Zienswijzen' zijn de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien (hoofdstuk 2). De behandeling van een zienswijze ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte zal worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het plan en/of de ruimtelijke onderbouwing en welke aanpassingen dit dan betreft.

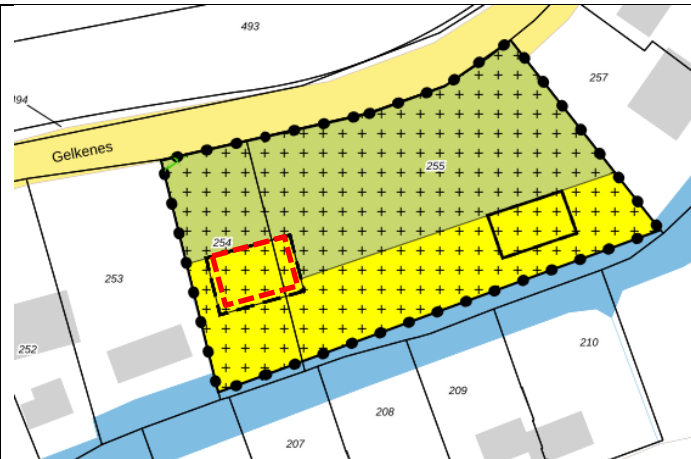
2 Zienswijzen 1

2.1 Volgnummer 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Bouwvlak</u> Indieners stellen dat het bouwvlak ten opzichte van de huidige grens Tuin/Wonen (bestemmingsplan Dorpskernen) om en nabij de 6 meter meer naar de sloot en 3,5 meter naar het oosten ligt. Indieners hebben bezwaren tegen de grootte van het bouwvlak. Het nieuwe bouwvlak is 10 bij 15 meter en dat is relatief groot. De hiernaast gelegen woningen zijn ca. 8 bij 12 meter. Het ontwerp ligt daarmee niet in lijn met de overige bebouwing in het gebied. Een nieuw bouwvlak van ca. 8 bij 12 meter zou beter passen in de omgeving.	De grootte en vorm van de bouwvlakken langs de Gelkenes en Voorstraat hebben geen vaste vorm of grootte. Er bestaan kleinere, maar ook grotere bouwvlakken langs deze wegen. Er is hier dan ook diversiteit aan grotere en kleinere woningen. Er is een stedenbouwkundige afweging gemaakt door de gemeente waarbij de grootte van het bouwvlak in stedenbouwkundig opzicht passend is bevonden op deze locatie. Er is gekozen voor een groter bouwvlak om meer ontwerpvrijheid te houden. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat bouwvlakken (woningen) in verschillende vormen en grootte in de omgeving voorkomen. Ondanks dat het bouwvlak door de gemeente als passend is beoordeeld, wil de initiatiefnemer de indieners van de zienswijze graag tegemoetkomen in deze vraag om een goede relatie met hen te behouden en hun woongenot zo min mogelijk te beperken. Daarom is ervoor gekozen om het bouwvlak te verkleinen van 10 m bij 15 m naar 9 m bij 13 m. Waarbij de noordgrens van het bouwvlak gehandhaafd zal blijven. Conform onderstaande afbeelding indicatief weergegeven.	Deze reactie leidt tot het verkleinen van het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Ook neemt een woning gebouwd binnen het bouwvlak zicht en privacy van de indianers weg. Dit kan worden voorkomen door een ander deel van het perceel te bestemmen als bouwvlak.

Indianers stellen voor om het bouwvlak (bijvoorbeeld) 5 meter richting de dijk te verplaatsen. De bomen aan de slootkant zorgen voor schaduwwerking op nieuwe woning. Door het bouwvlak richting de dijk te verplaatsen zal er meer lichtinval zijn.



Juridisch worden er in Nederland geen rechten ontleend aan het hebben van vrij (uit)zicht. Daarbij wordt opgemerkt dat de afstand tussen de nieuwe woning en de woning van de indianers niet ongebruikelijks is gezien de ligging in het dorp en afstanden tussen bestaande woningen, zoals Gelkenes 10 binnen dit plangebied.

De gemeente merkt op dat het nieuwe bouwvlak ten opzichte van het bestaande bouwvlak van Gelkenes 10 enkele meters dichterbij de dijk is gelegen. Dit is bewust gedaan, mede door dezelfde gedachtegang als de indianers. Echter is het verplaatsen van het bouwvlak nog meer naar de dijk geen optie, aangezien het stedenbouwkundig voor de voorgevelrooilijn van Gelkenes 9 komt te liggen. Desalniettemin wordt opgemerkt dat met het verkleinen van het bouwvlak (hiervoor benoemd) reeds zorgt voor

		een grotere afstand (1 meter) tot de woning van de indieners.	
--	--	---	--

2.2 Volgnummer 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Goothoogte Indieners stellen dat wanneer er een woning wordt gerealiseerd met een goothoogte van 6 meter de woning van de indieners hierdoor ingesloten wordt, wat een negatieve uitwerking heeft op het leefklimaat.	In het kader van één eenduidige lijn in stedenbouwkundig opzicht en rechtsgelijkheid in de omgeving heeft de gemeente ervoor gekozen om met de maximale goothoogte aan te sluiten op de omliggende omgeving. Alle omliggende bouwvlakken hebben de maatvoering met een maximale goothoogte van 6 meter. In al deze bouwvlakken zijn daarmee woningen toegestaan met deze goothoogte. Dat hetgeen is toegestaan betekent niet dat deze goothoogte in de praktijk verplicht is, zoals de indieners ook hebben opgemerkt in de directe omgeving. Ondanks de passende maximale goothoogte en de positieve stedenbouwkundige grondhouding van de gemeente wil de initiatiefnemer de indieners van de zienswijze graag tegemoetkomen in deze vraag om een goede relatie met hen te behouden en hun woongenot zo min mogelijk te beperken. Daarom is ervoor gekozen om de maximale goothoogte te verlagen van 6m naar 4,5m.	Deze reactie leidt een verlaging van de maximale goothoogte in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

	Verder is er vanuit de nieuwe woning inkijk in de tuin van de woning van de indieners. De privacy komt hiermee in het geding. Indieners vrezen voor waardevermindering van hun woning. Geen van de dijkwoningen gelegen tussen de Fuutlaan en de Beatrixstraat heeft een goothoogte van 6 meter. Bij alle woningen begint na de eerste woonlaag het schuine dak. Ook op dit punt is het ontwerpbestemmingsplan niet in lijn met de overige bebouwing in het gebied In dat licht wensen de indieners tevens op te merken dat het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen- levensloopbestendige woning heeft gekregen. Ingevolge artikel 1.47 van het ontwerpbestemmingsplan lezen indieners dat dit een woning van één woonlaag is, waarbij alle primaire leefruimten zich op de begane grond bevinden. Een goothoogte van maximaal 3 meter zou hierbij volstaan.	Zie volgnummer 1 van deze zienswijze wat betreft zicht en privacy. Zie hiervoor in dit volgnummer. De maximale goothoogte is wél in lijn met de directe omgeving. Desalniettemin kiest de initiatiefnemer ervoor om de maximale goothoogte te verlagen. Zie hiervoor in dit volgnummer. Daarnaast wordt opgemerkt dat het feit dat alle primaire leefruimte op de begane grond gerealiseerd moeten kunnen worden niet per definitie betekent dat de woning maar één woonlaag mag/moet hebben.	
--	--	--	--

2.3 Volgnummer 3

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Levensloopbestendige woning</u> Indieners merken op dat het betreffende perceel ongeschikt is voor het realiseren van een levensloopbestendige woning. Het perceel is immers gelegen aan een dijk, waardoor sprake is	De gemeente heeft het plan op diverse aspecten beoordeeld waaronder ook de Woonvisie. Er is kwantitatief geen behoefte een vrijstaande woning van het hogere segment in Groot-Amers, maar	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

	van een groot hoogteverschil. Het terrein is daardoor niet toegankelijk voor personen met een rollator, scootmobiel, fiets of ander hulpmiddel. Daarnaast is er geen enkele voorziening (te realiseren) in de omgeving van de te bouwen woning.	kwalitatief wel aan levensloopbestendige woningen. Uit de beoordeling is gekomen dat de locatie zich leent voor een levensloopbestendige woning. De gemeente kijkt bij levensloopbestendige woningen naar de ligging van het perceel en de bereikbaarheid van voorzieningen. De levensloopbestendige woning is gelegen binnen een voorzieningenkern. De ligging aan het dijktaalud wordt hierbij niet als een belemmering beoordeeld. De woning kan met een auto worden bereikt en daarmee is het erf ook te betreden met een scootmobiel, rollator of ander hulpmiddel.	
--	--	---	--

2.4 Volgnummer 4

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Groeninpassing In de Toelichting en bijlage wordt gesproken over het inpassen van groen. Meer specifiek over het behouden en aanvullen van bestaande knotwilgen en /of elzen langs de wetering. Dit is echter niet concreet gemaakt. Bovendien is indienen ter ore gekomen dat de gemeente niet zou handhaven wanneer de knotwilgen worden verwijderd. Hierdoor vrezen de indieners dat hetgeen dat is opgenomen geen waarde heeft en niet zal worden nagekomen. Indieners verzoeken één en anders concreet te maken zodat zij niet voor verrassingen komen te staan.	De landschappelijke inpassing is geregeld in een anterieure overeenkomst die is afgesloten met de initiatiefnemers. Dit plan is gelijk aan het landschappelijk inpassingsplan bijlage 1 van de toelichting. De gemeente zal hier niet actief op handhaven maar zal dit aan de hand van meldingen doen.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan

2.5 Volgnummer 5

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Archeologische aspecten</u> Uit de toelichting blijkt niet dat uitgesloten kan worden dat er bij de bouw archeologische resten zullen worden gevonden. Indieners zijn er niet gerust op dat de bouw ook daadwerkelijk stil zal worden gelegd op het moment dat de bouwers op archeologische vondsten stuiten	In paragraaf 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan is het aspect Archeologie onderbouwd. Hieruit is gebleken dat er enkel boven bepaalde grenswaarde overschrijdingen archeologisch onderzoek nodig is. Ter borging hiervan is de passende archeologische dubbelbestemming uit het moederplan overgenomen. Hiermee zijn eventuele archeologische waarden/verwachtingen ter plaatse voldoende geborgd in het bestemmingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat het altijd mogelijk is dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. De uitvoerder van de grondwerkzaamheden heeft de plicht om zogenoemde toeval vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

2.6 Volgnummer 6

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Maatschappelijke participatie</u> Tot slot wijst indiener op paragraaf 1.4 van de toelichting onder het kopje maatschappelijk draagvlak waar wordt ingegaan op de participatie.	Participatie is de aangelegenheid van de initiatiefnemers van het plan, welke hebben aangegeven te hebben geparticipeerd zoals vermeld in paragraaf 1.4 van de toelichting. De	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

	De initiatiefnemer heeft in de principeverzoekfase alvorens de start van dit bestemmingsplan geparticipeerd met de directe burens van het plangebied in februari 2022. De Gelkenes 9, 10 en 11 en de Valkenlaan 3, 5, 7, 9 en 11 zijn destijds allen persoonlijk geïnformeerd. Daarbij is de afspraak gemaakt dat degene die geïnteresseerd zijn op de hoogte zouden worden gehouden van de voortgang. Indieners willen hierbij hun teleurstelling kenbaar maken. Zij zijn niet op de hoogte gehouden van de voortgang. Op 14 september 2023 kregen indieners plots een e-mail met als onderwerp 'ontwerpwijzigingsplan Gelkenes 10' Indieners hadden graag op voorhand suggesties willen doen. Indieners zijn hiertoe niet in de gelegenheid gesteld.	indieners bevestigen deze participatie, waarmee is voldaan aan de participatieplicht. Sinds februari 2022 is het plan in principe niet gewijzigd. Het plan is hetzelfde als toen, behalve dat het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld en in september 2023 ter inzage is gegaan. De initiatiefnemers hebben daarmee woord gehouden door de indieners op de hoogte te houden van de voortgang. Middels de ter inzagelegging wordt namelijk de mogelijkheid geboden aan de indieners om suggesties kenbaar te maken.	
--	--	--	--

3 Zienswijzen 2

3.1 Volgnummer 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Bouwvlak De indieners stellen dat in de toelichting staat dat de initiatiefnemer in de principeverzoekfase alvorens de start van dit bestemmingsplan geparticipeerd heeft met de directe burens van het plangebied in februari 2022. Het plan dat aan de indieners februari 2022 is voorgelegd, wijkt enorm af van hetgeen nu in het rapport wordt beschreven en afgebeeld in afbeelding 10 (pagina 29) uit het rapport. Indieners zijn in februari 2022 door de initiatiefnemers geïnformeerd dat zij voornemens waren de grond te verkopen met daarop een bouwbestemming. Het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning zou zover als mogelijk schuin achter in de hoek (links op afbeelding 2 van het rapport) gesitueerd worden waarbij de woning ca. 8 x 10 meter zou bedragen. Indieners zijn geschrokken van de afmeting van het bouwvlak en de afmetingen van de woning die men nu wil gaan realiseren. Ook is de locatie op het perceel dusdanig anders dan in februari 2022 is gemeld. De gevel van de nieuw te bouwen woning staat nu ca. 6 meter meer naar voren en komt daardoor dicht bij de sloot te staan en staat midden op het perceel gesitueerd in plaats van links achterin. Uit de tekening is te meten dat de afmeting van de nieuwe woning ca. 14,5 x 9,5 m (excl. eventuele overkappingen, schuren e.d.)	Zie volgnummer 1 van zienswijze 1 wat betreft het bouwvlak. Zie volgnummer 1 en 2 van zienswijze 1 wat betreft het afmetingen van bouwvlak en de goothoogte.	Deze reactie leidt tot het verkleinen van het bouwvlak en een verlaging van de maximale goothoogte in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

	wordt en in het rapport staat een max. goothoogte van 6 m. De goothoogte past in ieder geval niet bij de woningen die hier nu staan, en ook de afmeting van de woning wijkt af van de woningen in de directe omgeving. De naastgelegen woningen hebben een goothoogte van ca. 4 m. Een goothoogte van 6 m past naar indieners mening niet in het beeld van de naastgelegen woningen. Indieners begrijpen dat er in de toekomst een huis kan worden gebouwd. Als het bouwvlak teruggaat naar de gecommuniceerde bebouwde oppervlakte, huisafmetingen van ca. 8 x 10 meter, lagere goothoogte van ca. 4 meter en de positie van het huis zover als mogelijk links achterin richting de dijk kunnen indieners zicht vinden in de plannen die voornemens zijn om naast de bestaande woning een nieuwe woning te bouwen.	Zie volgnummer 2 van zienswijze 1 wat betreft de goothoogte. Zie volgnummer 1 en 2 van zienswijze 1 wat betreft het bouwvlak en de goothoogte.	
--	--	--	--

3.2 Volgnummer 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Levensloopbestendig</u> Ook vragen indieners zicht af waarom gekozen wordt voor een (in de toekomst) levensloop bestendige woning terwijl de woning aan een dijk ligt wat enorm belemmerd in toegankelijkheid, denk aan met de fiets, rollator, rolstoel, klike's de dijk op komt.	Zie volgnummer 3 van zienswijze 1 wat betreft de geschiktheid van de locatie.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

3.3 Volgnummer 3

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Groen/Water</u> Tenslotte wordt er gesproken over het behoud van groen zoals het niet kappen van bomen aan de waterzijde en het creëren van watercompensatie van 138 m2, Indiëners vragen zich af wie dit gaat handhaven en of dat dit daadwerkelijk dan gebeurt.	Zie volgnummer 4 van zienswijze 1 wat betreft groeninpassing en handhaving. Daarnaast wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan voor wat betreft watercompensatie. Er wordt opgemerkt dat er met watercompensatie van 138 m2 is uitgegaan van het meest negatieve scenario en dat met dit scenario is aangetoond dat eventuele watercompensatie gegraven kan worden binnen het plangebied. Uiteindelijk zal bij de omgevingsvergunningaanvraag moeten blijken of er überhaupt watercompensatie noodzakelijk is en zo ja hoeveel. De verwachting is dat er geen tot minimale watercompensatie noodzakelijk zal zijn.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

4 Conclusie

De zienswijzen hebben geleid tot verkleining van het bouwvlak en een verlaging van de maximale goothoogte in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.