

Bijlage

Behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "6^e herziening Dubbeldam, locatie Stevensweg 39"

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "6^e herziening Dubbeldam, locatie Stevensweg 39"

Inleiding

Deze bijlage maakt deel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "6^e herziening Dubbeldam, locatie Stevensweg 39". Wij geven in deze bijlage een beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 mei 2016 tot en met 8 juli 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven, voorzien van een beantwoording en een voorstel.

Zienswijze 1 en 2

Ontvankelijkheid

De zienswijzen d.d. 3 juli 2016 zijn op tijd ingediend en dus ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen

Inhoud:

Deze zienswijzen zijn afkomstig van bewoners van de overzijde van de Stevensweg en zijn vrijwel identiek. Ze hebben betrekking op het volgende:

1. het ontnemen van zonlicht, met name gedurende de laatste uren voor zonsondergang, oftewel, de ondergaande zon.
2. Het wegnemen van vrij uitzicht. Heeft nu een vrij uitzicht over het parkeerterrein van het tuincentrum richting de bomen aan de groenstrook achter de Stevenshof. Dit wordt totaal ontnomen door de hoogte van de 2 onder 1 kap woning.
3. het ontnemen van privacy door de bouw van een 2 onder 1 kap woning recht tegenover de woning waarbij de keukenramen van de nieuwe woning recht tegenover de woonkamer geplaatst zijn.

Beantwoording:

De nieuwe woningen worden zowel aan de zijde van de Stevensweg, als aan de zijde van de Stevenshof, overwegend in de in het geldende bestemmingsplan Dubbeldam, vastgesteld op 23 april 2013, voor het tuincentrum opgenomen rooilijnen gebouwd.

Ten opzichte van het bestaande tuincentrum worden de woningen dicht bij zowel de Stevensweg, als de Stevenshof gebouwd, maar op grond van het geldende bestemmingsplan is het toegestaan daar ook ten behoeve van het tuincentrum te bouwen.

Ook op grond van de voorloper van het geldende bestemmingsplan, het bestemmingsplan Stevensweg-west, vastgesteld op 8 mei 2001, had daar gebouwd kunnen worden.

De ene reclamant heeft de woning gekocht in 2015 en de andere reclamant heeft de woning via een nalatenschap verkregen in 2009 en woont er sinds 2005. Beiden hadden derhalve van de mogelijke bebouwing op de door hen nu aangevochten locatie, op de hoogte kunnen zijn.

Voor de woningen is een maximale bouwhoogte opgenomen van 11 m, waarbij in de regels is bepaald dat de derde bouwlaag uitsluitend in de vorm van een kap mag worden uitgevoerd. Het ontworpen woningtype komt uit op een hoogte van ca. 10.30 m. Voor het tuincentrum geldt een maximale bouwhoogte van 10 m, zonder bepaling over een kapvorm.

Reclamanten wonen op een afstand van ca. 30 m vanaf de voorgevel van de dichtstbij te bouwen woning. De afstand tussen beide zijden van de Stevensweg is niet anders dan langs de gehele Stevensweg en is in stedelijk gebied ruim te noemen.

De in de zienswijzen genoemde onderwerpen privacy en vrij uitzicht kunnen gelet op het voorgaande geen rol spelen.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft overleg met initiatiefnemer plaatsgevonden en is onder meer het bouwplan besproken. Daarbij kwam naar voren dat in het woningbouwplan een erker in twee lagen is voorzien voor de voorgevel; om bij de toekomstige bouwplantoetsing misverstanden te voorkomen is het gewenst enkele in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlakken gering aan te passen (zie hierna: ambtshalve aanpassing). Gelet op de geringe overschrijding van de rooilijn en het gegeven dat ook elders langs de Stevensweg en ook in het plandeel Stevenshof erkens voorkomen, wordt dit stedenbouwkundig acceptabel gevonden.

De geringe overschrijding van het bouwvlak ten opzichte van het geldende bestemmingsplan die hierdoor ontstaat, heeft geen effect op de omliggende woningen en door de afstand ook niet op de woningen van reclamanten.

Voorstel:

Wij stellen u voor om zienswijzen 1 en 2 ongegrond te verklaren.

Samenvatting

Wij stellen u voor om:

1. zienswijzen 1. en 2. ontvankelijk te verklaren.
2. zienswijzen 1. en 2. ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

Zoals al aangegeven hebben de ontworpen woningen een erker aan de voorzijde, die buiten het in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven bouwvlak ligt. Om misverstanden te voorkomen is het gewenst die erker deel uit te laten maken van het bouwvlak.

Om te voorkomen dat de woning op de hoek Stevensweg/Stevenshof op een stedenbouwkundig niet verantwoorde wijze kan worden uitgebreid, is het gewenst een gedeelte van de woonbestemming te wijzigen in de bestemming 'Tuin'. Wel is aan die zijde de mogelijkheid van de bouw van een erker opgenomen.

Regels

Bij de bestemming 'Wonen' worden de bouwregels zodanig geredigeerd dat duidelijk blijkt dat 'bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde' uitsluitend vergunningvrij zijn toegestaan.