

BIJLAGE 1. ONDERDEEL UITMAKEND VAN HET RAADSVOORSTEL **vast te stellen bestemmingsplan 'Chw Mooieweg t.h.v. 11, 13A en 31A'**

Zienswijzenrapport bestemmingsplan 'Chw Mooieweg thv 11, 13A en 31A'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Mooieweg t.h.v. 11, 13A en 31A' heeft van 15 april tot en met 26 mei 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn afkomstig van:

	Naam	Straat/Postbus	Postcode	Plaats
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Zienswijze 1 en 2 zijn afkomstig van bewoners van woningen die grenzen aan het perceel Mooieweg 31A. Zienswijze 3 is ingediend door de bewoner van een woning die uitkijkt op het perceel Mooieweg 13A.

Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan. In deze zienswijzennota worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. Dat deze zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat bepaalde zienswijzen niet of niet volledig betrokken zijn in de (belangen)afweging. Alle ingediende zienswijzen inclusief eventuele bijlagen zijn in de (belangen)afweging betrokken.

Zienswijze en reactie:

De zienswijzen richten zich (voornamelijk) op de situering en hoogte van de nieuwe woning(en), vermindering van het uitzicht en het strijd met de uitgangspunten. Hieronder worden de zienswijzen per onderwerp samengevat. Per onder uit de zienswijze is aangegeven in welke zienswijze dit punt is opgenomen. Onder elk afzonderlijk onderwerp is de reactie van de gemeente opgenomen.

1. Kavelgrootte voldoet niet aan minimale vereisten art. 3.2.8.3 (zienswijzen 1, 2 en 3)

In artikel 3.2.8.3 zijn de randvoorwaarden opgenomen voor ontwikkeling aan de noordzijde van de Mooieweg. Hierin staat dat voor de kavels voor de ontwikkeling direct aan de Mooieweg alsmede voor ontwikkelingen achter de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Mooieweg, een minimale kavelgrootte geldt van 950 m².

De kavel aan de Mooieweg 31A was 1.647 m² en is nu gesplitst in 872 m² (voorzijde Mooieweg, met bestaande woning 31A) en 775 m² (achterste kavel). Beide kavels voldoen dus niet aan de gestelde randvoorwaarden uit artikel 3.2.8.3 (minimaal 950 m²).

Hetzelfde geldt voor de woning die wordt gerealiseerd achter Mooieweg 13A. Dit perceel is na splitsing 750 m² en voldoet ook niet aan de randvoorwaarde.

Reactie gemeente

Er zijn de afgelopen jaren veel verzoeken bij de gemeente binnengekomen voor ontwikkelingen van woningen langs de Mooieweg. Om te zorgen voor een bestendige lijn van adviseren zijn er randvoorwaarden voor de ontwikkeling opgesteld. Deze randvoorwaarden vormen het toetsingskader voor nieuwe initiatieven zoals de ontwikkeling aan de Mooieweg 23 en de ontwikkelingen ten hoogte van Mooieweg 11, 13A en 31A. In het voortraject zijn de initiatieven getoetst aan de randvoorwaarden en is geconstateerd dat ze hieraan voldoen.

In de tekst van de toelichting is helaas een fout geslopen. In de randvoorwaarden wordt aangegeven dat aan de noordzijde van de Mooieweg ontwikkelingen mogelijk zijn mits wordt voldaan aan verschillende voorwaarden. De voorwaarden zijn voor een groot deel gelijk maar er

wordt ook een onderscheid gemaakt tussen:

- ontwikkelingen direct aan de noordzijde van de Mooieweg en
- ontwikkelingen achter de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Mooieweg.

Voor de percelen direct aan de Mooieweg geldt een minimaal oppervlak van 950 m². Voor percelen aan de achterzijde van de Mooieweg geldt een minimale oppervlak van 750 m². In de toelichting stond voor beide ontwikkelingen echter 950 m² en dat is niet correct. Uit paragraaf 3.2.8.4 is ook af te leiden dat dit getal niet klopt omdat de conclusie is dat de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de uitgangspunten.

De reden dat de percelen achter de Mooieweg een minimaal oppervlak van 750 m² moeten hebben en dus kleiner dan de 950 m² komt omdat de doorzichten vanaf de Mooieweg belangrijk zijn. Om de doorzichten te garanderen is het noodzakelijk dat de percelen ruim zijn om zo zicht te houden op het achtergelegen gebied. Voor de percelen achter de Mooieweg geldt dit argument niet. Deze kavels moeten ook ruim zijn en mogen niet dichtslibben. Dat is geregeld door de minimale kavelgrootte van 750 m² en het bebouwingspercentage van 15%.

2. Onevenredig getroffen in combinatie met ontwerpbestemmingsplan Gaardenhage (zienswijze 1)
De woning van de indieners van de zienswijze ligt aan de Peppelenwei en de achterzijde van hun perceel grenst aan het perceel van de nieuwbouw. Vanwege deze ligging en omdat aan de voorzijde ook nieuwe plannen zijn voor Gaardenhage worden ze onevenredig getroffen. De indieners van de zienswijze hebben hun kavel in 2013 gekocht in de veronderstelling dat er slechts 4 woningen tegenover, en 3 woningen naast hun, gebouwd zouden worden. Inmiddels zijn er diverse ontwikkelingen rondom de woning waaronder het plan Gaardenhage en komt er ook een woning in onze achtertuin.
Er is begrip voor de noodzaak voor de bouw van meer woningen maar die ene extra woning staat in geen verhouding tot het verminderde woongenot.

Reactie gemeente

Het klopt dat er rondom de woning van de indieners van de zienswijze tegelijk meerdere plannen zijn voor de bouw van extra woningen. Dat betekent dat de situatie in de omgeving zal gaan veranderen en dat dit mogelijk ook negatieve effecten heeft. De gemeente beoordeelt of deze mogelijke negatieve effecten onevenredig zijn en maakt hierbij een belangenafweging.

Hierbij wordt voor dit plan gekeken naar de effecten van de bouw van de woning op het perceel achter hun woning. De afstand tussen de achterzijde van de woning aan de Nel Klaassenstraat en de nieuwe woning wordt 32 meter. Dat is in een stedelijke omgeving een aanzienlijke afstand. Gezien deze afstand zal er geen sprake zijn van onevenredige aantasting van het woongenot of van vermindering van privacy.

Naast de afstand, die al aanzienlijk is, staan er aan de rand van het perceel aan de zijde van de nieuwe woning een paar grote bomen. Deze bomen zijn beschermd in het bestemmingsplan door de bestemming 'Waarde-landschap' (artikel 6 van de regels). Hiervoor is een vergunningstelsel opgenomen voor het kappen van bomen. De aanwezigheid van deze bomen zullen het zicht nog verder beperken.



Afbeelding 1. Vogelvlucht van de bestaande situatie bij Mooieweg 31A

3. Situering bouwvlak (zienswijzen 1 en 2)

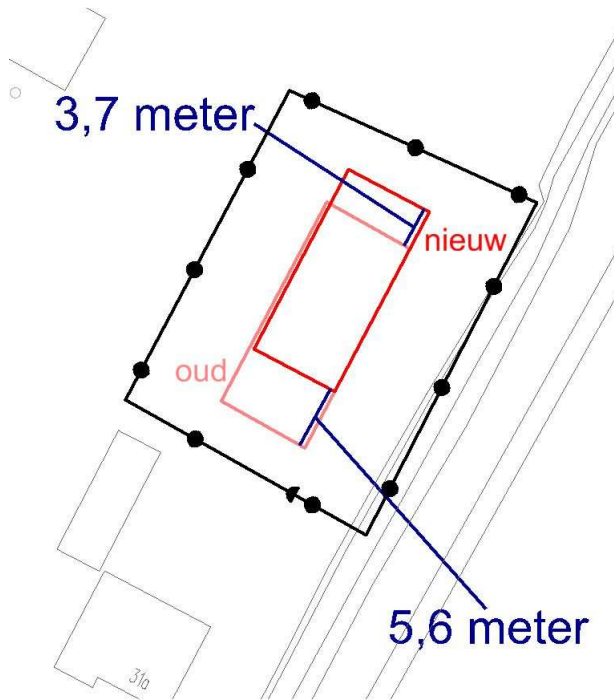
De woning aan de Nel Klaasenstraat is volledig gericht op het uitzicht van de achterzijde. Vanuit de woonkamer en de woonkeuken, is er zicht op het achterste deel van de (voormalige) kavel van de Mooieweg 31A. Hiermee is er vanuit de woning een vrij uitzicht op de onbebouwde achtertuin van de Mooieweg 31A.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is het bouwvlak ingetekend. Het bouwvlak is precies ter hoogte van woning aan de Nel Klaasenstraat gesitueerd. Het verzoek is om het bouwvlak zoveel mogelijk te verplaatsen richting Gaardenhage.

Reactie gemeente

Er is gekozen om het bouwvlak zoveel mogelijk in het midden van het perceel te situeren om zo aan alle zijden ruimte vrij te houden. Daarnaast is een bepaalde afstand aangehouden tussen het bouwvlak en de grens van het kavel om een onbebouwde inrichting te krijgen richting het open landschap.

Gezien de ingediende zienswijzen is een belangenafweging gemaakt en gekozen om het bouwvlak ruim 5,5 meter te verplaatsen. Hierdoor ligt het bouwvlak dichterbij Gaardenhage en is er meer ruimte aan de zuidzijde van de nieuwe woning. Op afbeelding 2 is het voorgestelde bouwvlak met de verschuiving weergegeven.



Afbeelding 2. Voorstel voor verschuiving bouwvlak van de woning achter Mooieweg 31A

4. Achterliggende woning is niet ondergeschikt aan woning Mooieweg 31A (zienswijzen 1 en 2)
In artikel 3.2.8.3 zijn de randvoorwaarden opgenomen voor ontwikkeling aan de noordzijde van de Mooieweg. Hierin is als 4e punt opgenomen dat de woning op het achterterrein ondergeschikt moet zijn aan de woning aan de Mooieweg.
In artikel 3.3.1 staat dat de nieuw te bouwen woning een goothoogte van 4 meter, en een nokhoogte van 8 meter mag krijgen. De woning aan de Mooieweg 31A en de naastgelegen woningen aan de Mooieweg, hebben allen een veel lagere nokhoogte en goothoogte.

Het bouwvlak voor de woning achter de woning van de Mooieweg 31A, is groter dan de bestaande woning aan de Mooieweg 31A. Hiermee wordt niet voldaan aan het karakter van ondergeschiktheid. Zeker ook wanneer rekening gehouden wordt met de afwijking van 10% die in artikel 10 is toegestaan.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorstel om de goothoogte aan te passen van 4 naar 3 meter. Hiermee wordt aangesloten bij de goothoogte van de bestaande woningen aan de Mooieweg. De nokhoogte is met 8 meter een meter lager dan de toegestane nokhoogte aan de Mooieweg (9 meter). Hiermee is er sprake van ondergeschiktheid.

Qua grootte is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat maximaal 15% van het kavel mag worden bebouwd. Dat is voor dit perceel 116 m² bebouwing (hoofdgebouw en bijgebouwen). Vergunningsvrij bouwen is niet toegestaan. Dat betekent dat de nieuwe woning inclusief bijgebouwen niet groter mag worden dan 116 m².

De bestaande woning aan de Mooieweg 31A is met bijgebouwen bijna 150 m² en het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan voor deze woning is 176 m². Dat betekent dat de bestaande woning groter is zowel feitelijk als juridisch groter is dan de toegestane nieuwe woning.

De regels van het ontwerpbestemmingsplan bevat een binnenplanse afwijkmogelijkheid om af te wijken van o.a. de maximum goot- en bouwhoogte (in artikel 10.1 onder a.). Het gaat om een afwijking van 10% waaraan bepaalde voorwaarden aan zijn verbonden. De woning zouden dus 10% hoger gebouwd kunnen worden indien wordt voldaan aan de voorwaarden. Dit is ongewenst. Er heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden bij de totstandkoming van de plannen waar de goot- en bouwhoogten een onderdeel van uitmaken. Het voorstel is dan ook om de 10% afwijkingsregeling die is opgenomen in artikel 10.1 onder a. te schrappen.

5. Uitzicht vanuit de woning vermindert (zienswijze 3)

Het bestemmingsplan maakt mogelijk dat een vrijstaande woning gerealiseerd kan worden aan de Mooieweg ter hoogte van de nummer 13A. In de ruimtelijke onderbouwing is geen rekening gehouden met de belangen van de indiener van de zienswijzen woonachtig aan de Peppelenwei. Doordat er sprake is van een rug-aan-rugwoning met énkél uitzicht over het perceel van het plan worden de belangen van de bewoner geschonden. Indien de vrijstaande woning zal worden gerealiseerd, heeft dit directe gevolgen voor het uitzicht, licht en inkijk in de woning.

Reactie gemeente:

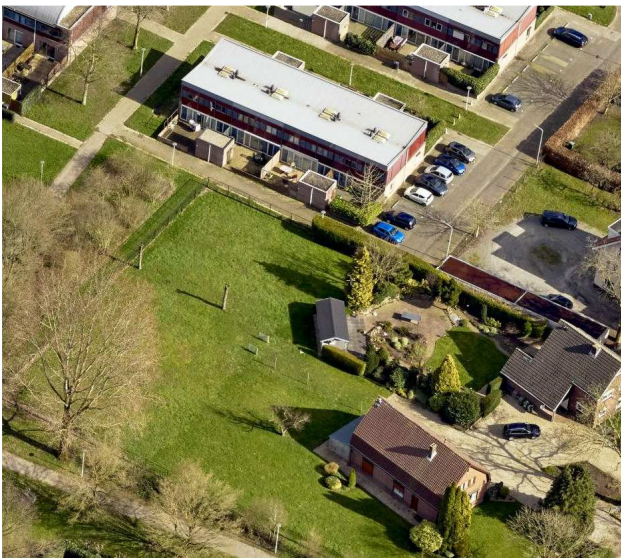
De bouw van een woning op het perceel achter de Mooieweg 13A heeft gevolgen voor de woningen aan de Peppelenwei. De situatie zal gaan veranderen en dit heeft mogelijk ook negatieve effecten. De gemeente beoordeelt of deze mogelijke negatieve effecten onevenredig zijn en maakt hierbij een belangenafweging.

Bij de situering van het bouwvlak van de woning is gekozen om deze zo dicht mogelijk bij de bestaande woning aan de Mooieweg 13A te plaatsen. Hierdoor blijft een groot deel van perceel onbebouwd en dat is precies het deel waar de woningen aan de Peppelenwei op uitkijken. Hiermee is gepoogd het uitzicht zoveel mogelijk in stand te houden.

De afstand tussen de voorzijde van de woning aan de Peppelenwei en de voorzijde van de nieuwe woning is ruim 13 meter. Dat is voor een stedelijke omgeving een acceptabele afstand. Daarnaast staat de nieuwe woning niet voor de hele woning maar voor een beperkt deel.

Het voorstel is om net zoals bij de woning achter Mooieweg 31A de goothoogte voor dit bouwvlak te verlagen van 4 naar 3 meter. Hiermee kan de begane grondbouwlaag niet hoger worden dan 3 meter waardoor de woning beter past in het landschap.

Mede vanwege de voorgestelde wijziging en de situering van het bouwvlak is de conclusie dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en dat de nieuwe woning passend is op deze locatie.



Afbeelding 3a. Vogelvluchtfoto van het perceel achter Mooieweg 13A



Afbeelding 3b. Ligging bouwvlak op het perceel achter Mooieweg 13A

Conclusie

Het advies is om naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan de volgende onderdelen te wijzigen:

- de situering van het bouwvlak van het perceel achter Mooieweg 31A aan te passen en hier ook de begrenzing van het plangebied aan te passen op de kadastrale kaart;
- de maximum goothoogte van de woningen achter Mooieweg 13A en 31A te verlagen van 4 naar 3 meter;
- de 10% afwijking regeling (artikel 10.1 onder a.) voor onder andere de maximum (goot- en nok)hoogte te schrappen.

Voor de overige onderdelen van de zienswijzen is het voorstel om het bestemmingsplan niet te wijzigen.