Bijlage 7 Nota van beantwoording zienswijzen

Molenlanden

Nota van beantwoording zienswijzen

Hoogblokland Korenbloemstraat

Gemeente Molenlanden

Nota van beantwoording zienswijzen

Hoogblokland Korenbloemstraat

22 oktober 2021

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal vier grondgebonden woningen mogelijk op het perceel van het, reeds gesloopte, voormalige schoolgebouw van CBS de Wegwijzer.

1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogblokland, Korenbloemstraat' heeft met ingang van 13 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.1978.BPKorenbloemstrHBL-ON01). Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan - mondeling of schriftelijk - een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke zienswijzen ontvangen.

1.3 Ontvankelijkheid zienswijzen

Ten aanzien van de ontvankelijkheid: de zienswijze is binnen de termijn van tervisielegging ontvangen en gericht aan de gemeenteraad. De zienswijze is ontvankelijk en gegrond.

Ten aanzien van de inhoud: De ingekomen zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Daarbij is aangegeven of het vast te stellen bestemmingsplan plan wordt gewijzigd.

1.4 Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde indieners van zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld en BV of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen ter herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

2. Zienswijze

2.1 Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

1. Indiener is woonachtig op een perceel ten zuiden van het plangebied en vreest nadelige gevolgen op het gebied van privacy. De aangedragen argumenten daartoe zijn als volgt:
    a. De hogere toegestane goothoogte verminderd de privacy van de indiener. In het vigerende bestemmingsplan geldt een goothoogte van 5 meter, in het ontwerp bestemmingsplan wordt uitgegaan van een goothoogte van 6 meter, een verhoging van 1 meter ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Binnen de planregels zijn er door deze verhoging mogelijkheden voor de realisatie van een eerste en eventueel tweede verdieping, waardoor meer zicht ontstaat op de slaapkamer en badkamer op de begane grond van indiener. Ook zijn er mogelijkheden voor (vergunningsvrije) uitbreidingen van de wooneenheden buiten het bouwvlak en daarmee dichter op de erfgrens, waardoor volgens indiener gevolgen ontstaan voor de privacy. Dit ondanks de afstand van circa 30 meter tussen het bouwvlak en de gevel van de woning van indiener;
    b. Indiener geeft aan dat de privacy vanwege de ruime bestemming als 'Woongebied' in het geding komt;
    c. Indiener heeft de volgende voorstellen om de privacy aldaar te waarborgen: het groen bestemmen van een strook langs de erfgrens, en/of het aanleggen van een achterpad;
    d. Door middel van de toepassing van een voorwaardelijke verplichting moet de privacy voldoende gewaarborgd worden;
2. De indiener geeft aan dat een studie over de effecten van de lichttoetreding na de maximale invulling van de bouwmogelijkheden ontbreekt en daarmee het plan niet zorgvuldig is voorbereid.

Reactie gemeente

1. Aangaande privacy:
    a. Ten aanzien van de goothoogte van het hoofdgebouw is de gemeente van mening dat de afstand tot de nieuwe hoofdbebouwing met circa 30 meter groot genoeg is om de effecten op de privacy te beperken. Mede gezien dat de vigerende bouwmogelijkheden veel dichter op de erfgrens zijn toegestaan. En daarmee samenhangend is er sprake van een verhoging van de goothoogte met maximaal 1 meter ten opzichte van de vigerende situatie. De nieuwe goothoogte is daarnaast uitsluitend toegestaan op een grotere afstand tot de huidige bebouwing dan in de huidige situatie het geval is. Er worden daarmee geen nadelige gevolgen aangaande privacy verwacht. Onder punt b. van de reactie wordt nader ingegaan op de bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Woongebied';
    b. De gemeente begrijpt de zorgen van indiener dat de bestemming 'Woongebied' tot aan de perceelsgrens loopt. Het bouwvlak waarbinnen de hoofdbebouwing is toegestaan is leidend. Daarnaast is in de bestemmingsplantoelichting een concept verkaveling opgenomen, waarop te zien is dat er tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan Pinksterbloemstraat 13 parkeerplaatsen en een toegangsweg komt te liggen, waardoor bebouwing uitgesloten is.

De gemeente legt deze parkeerplaatsen aan om ruimte te bieden aan de parkeer- en doorstroom-problemen die zich in de Korenbloemstraat manifesteren. Door de nieuwe parkeerplaatsen ontstaat een ruimte tussen de percelen die openbaar is en waar uitbreidingen van de woningen niet mogelijk zijn. Om deze inrichting te garanderen, wordt naar aanleiding van de zienswijze de verbeelding aangepast: er wordt een strook opgenomen tussen de percelen. Deze strook wordt bestemd voor 'Verkeer – verblijfsgebied';

c. Naar aanleiding van de gedane voorstellen. Een ontsluiting van het erf van de bestaande woningen op de toekomstige nieuwe parkeerplaats wordt bekeken, maar kan nog niet worden gegarandeerd. Dit maakt geen onderdeel van het bestemmingsplan en wordt separaat onderzocht en afgestemd. Ten aanzien van het aanpassen van de bestemming ter plaatse van de strook aan de achterzijde van de woningen, zie hiervoor de reactie onder punt b.;
d. Gelet op de reacties onder punten a en b. is naar ons inziens voldoende tegemoet gekomen aan het waarborgen van de privacy. De afstand bedraagt ruim 30 meter en de strook gelegen tussen de nieuwe- en bestaande woonpercelen wordt bestemd voor 'Verkeer – Verblijf'.

2. Een studie over lichttoetreding zien wij, gelet op de afstand van 30 meter tussen het bouwvlak van de nieuwe woningen en de woningen aan Pinksterbloemstraat en de oriëntatie op de zon (de nieuwe woningen liggen ten noorden van de woning van indiener), niet noodzakelijk.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding: er wordt een strook met de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' opgenomen aan de zuidzijde van het plangebied.