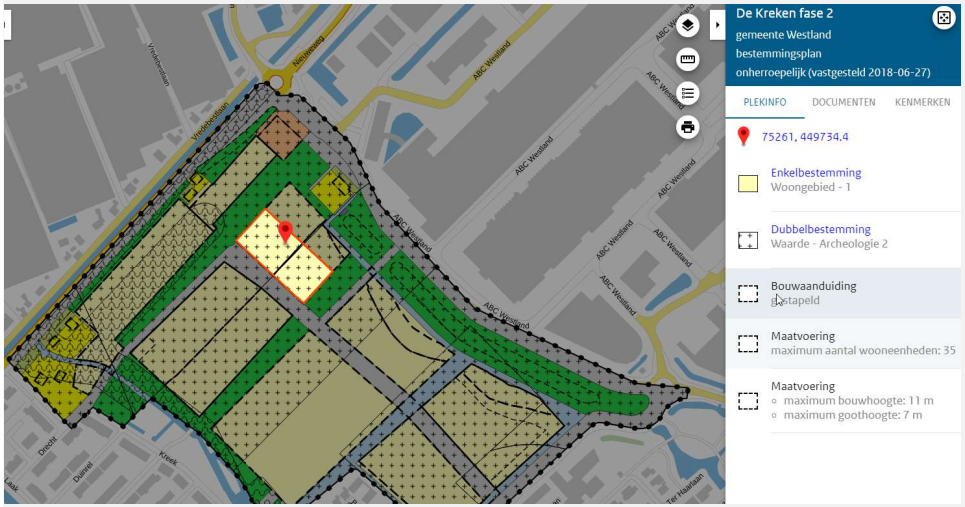
Nota van beantwoording omgevingsvergunning het oprichten van 47 sociale (huur)appartementen (De Kreken fase 2.9 Z2023-00002983)

	Indiener	Reactie	Antwoord
1.		Bij het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan (NL.IMRO. 1783.OWZKREKENf2opb- VA01) is na het naar voren brengen van zienswijzen door de bewoners van de Paul Captijnlaan, de afstand van geplande hoogbouw c.q. gestapelde bouw vastgesteld op 55 meter tot aan de perceelgrens van de woningen aan de Paul Captijnlaan. Dit staat beschreven in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'De Kreken fase 2' (NL.IMRO.1783. OWZKREKENf2opb-VA01	De destijds ingebrachte zienswijze en beantwoording ging over de gestapelde bouw binnen de bestemming "Woongebied" van het vigerende bestemmingsplan "De Kreken fase 2".  *Uitsnede ruimtelijkeplannen* Met deze aanvraag omgevingsvergunning wordt afgeweken van de bestemmingen "gemengd", "Groen" en "Woongebied" aan de noordelijke zijde van de woningen aan de Paul Captijnlaan. In de ruimtelijke onderbouwing is deze afwijking gemotiveerd en onderbouwd.

	Indiener	Reactie	Antwoord
		Het geplande appartementencomplex komt op slechts 32,34 meter vanaf de perceelgrens te staan, een royale overschrijding van de in het vigerende bestemmingsplan vastgestelde afstand van 53,14 meter tot het bouwvlak met bestemming gemengde bouw.	Het klopt dat de aanvraag omgevingsvergunning in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Vanwege deze strijd met het bestemmingsplan wijken we gemotiveerd af door middel van een grote buitenplanse afwijking. De afstand is inderdaad verkleind van circa 53 meter naar circa 32 meter. Dit is nog steeds een aanzienlijke afstand. Door deze afstand en de positionering van gevelopeningen en balkons is er geen sprake van onevenredige afbreuk van de privacy.  ***Bezonningsstudie*** Voor de ontwikkeling is een bezonningstudie uitgevoerd en toegevoegd als bijlage bij de onderbouwing. Uit de bezonningstudie volgt dat de norm van twee uur bezonning in de voor de lichte TNO-norm relevante periode van 19 februari tot en met 2 oktober ruimschoots wordt gehaald. In feite is er zelfs helemaal geen sprake van negatieve schaduwwerking door de grote afstand tot de bestaande bebouwing in relatie tot de bouwhoogte.

	Indiener	Reactie	Antwoord
			Afstand woningen en positionering gebouw De drie bestaande woningen aan de Paul Captijnlaan zijn op geruime afstand (ca. 45 meter) gelegen van het nieuw op te richten appartementencomplex. Het gebouw heeft een getrapte opbouw en neemt in bouwhoogte af richting de woningen aan de Paul Captijnlaan.  *Afbeelding getrapte opbouw* Ook is er door deze afstand en de positionering van gevelopeningen (uitsluitend ramen van de slaapkamer) en balkons geen sprake van onevenredige afbreuk van de privacy.

	Indiener	Reactie	Antwoord
			 ***Bijgebouwen in tuin reclamant en gevelopeningen*** Reclamant heeft over lengte van zijn tuin van voor naar achteren bijgebouwen en bomen staan. Daarnaast zitten er in de zijgevel van de woning alleen gevelopeningen op de bovenste verdieping.

	Indiener	Reactie	Antwoord
			 *Zijaanzicht woning*

	Indiener	Reactie	Antwoord
			 *Bovenaanzicht perceel*
		Verzocht wordt om de plannen voor de bouw van het appartementencomplex te herzien en de in het vigerende bestemmingsplan beschreven afstand, 55 meter tot de perceelgrens van de woning te respecteren	Gemeente is er zich bewust van dat er dichterbij gebouwd gaat worden dan toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan, maar we willen benadrukken dat er nog steeds een afstand van circa 32 meter tussen de bebouwing en uw tuin zit met daartussen een nieuw in te richten groen strook met nieuw te plaatsen bomen (naast de bomen in uw tuin) die het zicht op uw tuin eveneens verminderen. Overigens wijzen wij erop dat er een grote behoefte is aan (sociale) woningen binnen de gemeente. Het is niet gewenst om het bouwplan aan te passen. Het algemeen belang voor de bouw van de appartementen weegt zwaarder dan het individuele belang van een grotere afstand dan circa 32 meter tussen uw tuin en de nieuw op te richten appartementen.

	Indiener	Reactie	Antwoord
		Toen reclamant zijn woning kocht (2012) was niet voorzien dat er aan de noordwestzijde van het perceel woningbouw wordt gerealiseerd. Reclamant is ervan overtuigd dat als gevolg van het te bouwen appartementencomplex het woongenot aangetast gaat worden wat een significant negatief effect heeft op de waarde van onze woning.	Er kan altijd gemotiveerd besloten worden om de bestemming van een perceel te wijzigen. Indien reclamant van oordeel is dat het een negatief effect op de waarde van de woning kan reclamant een verzoek om planschade indienen. Gelet op de afstand van het nieuw op te richten appartementencomplex tot de tuin van reclamant, de ligging, bouwhoogte en gevelopeningen van het appartementencomplex is de eventuele nadelige invloed naar verwachting niet dusdanig groot dat wij bij afweging hier een groot gewicht aan moeten toekennen. Nogmaals wordt benadrukt dat er een grote behoefte is aan (sociale) woningbouw binnen de gemeente.