Bestemmingsplan Bloesemtuin 15

Zienswijzen nota

Datum: 18 oktober 2023

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bloesemtuin 15' heeft van 1 juni 2023 tot en met 12 juli 2023 ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. In deze nota van zienswijzen worden de binnengekomen reacties samengevat en voorzien van een beantwoording. Deze nota maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

1.2. Participatie

In maatschappelijke uitvoerbaarheid van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de wijze waarop de omgeving betrokken is bij onderhavig bestemmingsplan. Dit is gedaan conform de Leidraad Participatie en Communicatie van de gemeente Houten.

1.3. Voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Bloesemtuin 15 heeft van 1 juni 2023 tot en met 12 juli 2023 ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangeboden aan diverse vooroverlegpartners en er is een nota van vooroverleg opgesteld en met het ontwerpbestemmingsplan naar het college gegaan. Daarin zijn de binnengekomen reacties van de vooroverlegpartners samengevat en voorzien van een beantwoording. Ook is in deze nota een overzicht opgenomen van de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze nota toegevoegd aan deze zienswijzennota als bijlage 2. De zienswijzen zijn in geanonimiseerde vorm als bijlage 3 toegevoegd aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

De binnengekomen zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en waar mogelijk zijn aanpassingen aan het plan doorgevoerd. Wij hebben getracht zoveel mogelijk punten in het bestemmingsplan door te voeren om op deze wijze in de belangen van de omwonenden te voorzien.

1.4. Vervolg van de bestemmingsplanprocedure en mogelijkheden voor reactie

Deze ingediende zienswijzen worden ter beoordeling voorgelegd aan de raad, tegelijkertijd met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De behandeling van de vaststelling van dit bestemmingsplan door de raad is geagendeerd voor 13 februari 2024. Zowel de indieners van de zienswijzen als de initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om in de RTG van de raad in te spreken.

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter visie gelegd. Dit wordt bekendgemaakt in ’t Groentje, het gemeenteblad en de gemeentelijke website. In deze bekendmaking is vermeld hoe het bestemmingsplan geraadpleegd kan worden en hoe er beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening ingediend kan worden. Het bestemmingsplan kan worden geraadpleegd via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast wordt het bestemmingsplan geplaatst op de site van de gemeente Houten.

1.5 Toelichting op het plan

De beoogde ontwikkeling voorziet in het behoud van een bestaande boerderij met bijgebouw en twee nieuw te realiseren vrijstaande woningen. De ontwikkeling is deels in strijd met het planologische regime. De ontwikkeling van de twee vrijstaande woningen past niet in de geldende beheersverordening. Derhalve wordt de beoogde ontwikkeling planologische mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen aan de Bloesemtuin 15 te Houten. Het plangebied betreft de volgende kadastrale percelen: 445, 4173, 4174 en 4175 sectie B, met een oppervlakte van ca. 4775 m². Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van Houten nabij de Rietplas. De omgeving wordt gekenmerkt door een woonwijk met divers aanbod aan woningen en grasveldjes met bomen. Het plangebied is direct ontsloten via de Bloesemtuin. Aan de overzijde van het plangebied liggen woningen in het water van de Rietplas. De volgende afbeelding toont de ligging en begrenzing van het plangebied.



Figuur 1 Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: Google Maps)

1.6 Binnengekomen reacties

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn zes reacties binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Alle binnengekomen zienswijzen zijn ontvankelijk.

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen besproken.
In hoofdstuk 3 worden de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan besproken.

Hoofdstuk 2. zienswijzen

2.1 Zienswijze 1 – binnengekomen 10 juli 2023

Samenvatting

Indiener stelt het uitzicht op de iconische houten huizen, de boerderij en de groene ruimte te waarderen en de locatie uniek te vinden. Dit uitzicht wordt door het plan beperkt. Daarnaast ontbreekt het gespreksverslag dat de indiener had met de initiatiefnemer. Daarin heeft de initiatiefnemer toegezegd dat de bouwhoogte gelijk zouden worden aan de boerderij, terwijl in het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte van de woning op 9 meter is en die van de boerderij 8 meter is gesteld. Indiener verzoekt om de goot- en bouwhoogte terug te brengen naar 4 en 8 meter voor beide woningen. Verder verzoekt de indiener om de bouwhoogte voor bijgebouwen gelijk te stellen aan de maximale goothoogte voor bijgebouwen, 3,2 meter. Ten slotte is het verzoek om op te nemen dat er geen dakkappelen mogen komen.

Reactie

uitzicht, unieke locatie en hoogten

De locatie is inderdaad uniek en maakt de historie van Houten herkenbaar. Daarom is er ook ruimte rond de boerderij gehouden en gekozen voor een erf en groen tussen boerderij, schuur en woning 1. Daarmee blijft de locatie bijzonder en de historie herkenbaar. De historische boomgaarden waren ooit groter en hebben ooit plaats gemaakt voor de huidige woonbebouwing om de locatie heen. Hierdoor is er nu geen sprake meer van bedrijvigheid op de percelen. Dit feit en de omvang van het gebied maken het logisch om hier woningen te realiseren. Het klopt dat dit leidt tot een ander uitzicht vanuit omliggende woningen. Dit is ten eerste echter een uitzicht over privégrond en niet over openbaar groen. Daarnaast is in een stedelijke woonomgeving als deze verandering van uitzicht door bouwontwikkelingen niet vreemd. De woonbebouwing van indieners is ook ooit ontwikkeld op historische boomgaarden en heeft destijds ook tot ander uitzicht geleid. Met dit plan voor twee woningen zijn er passende onderlinge afstanden gehanteerd waarbij er tussen de bebouwing nog steeds doorzichten zijn en door toepassing van het erf met de groene ruimte de historie nog steeds afleesbaar is. Er is in hier dan ook geen sprake van een onevenredige afbreuk van uitzichtmogelijkheden.

Ten aanzien van de bouwhoogte klopt het dat de initiatiefnemer heeft gesteld de boerderij als uitgangspunt te nemen. Die hoogte is opgemeten en de nokhoogte is 8,5 meter. De opgenomen hoogte van 9 meter komt daar afgerond mee overeen. Op de verbeelding is de boerderij op basis van een inschatting op 8 meter gezet. Dit blijkt op basis van de meting dus 8,5 meter te zijn. Het verschil van 1 meter dat de indiener constateert is dus feitelijk 0,5 meter. Ten aanzien van de goothoogte van 5 meter klopt het wél dat dit verschil er feitelijk is. De bouwplannen gaan echter niet uit van een goot van 5 meter. De goot-hoogte zal daarom naar het verzoek van de indiener wel aangepast worden naar 4 meter. Voor de volledigheid zullen we de bouwhoogte van de boerderij op 9 meter stellen zodat de feitelijke situatie binnen de maximale opgenomen hier gewoon binnen komt te liggen. Ook

wordt de algemene afwijkingsmogelijkheid geschrapt die het mogelijk maakt om afmetingen met 10% te vergroten.

Hoogte bijgebouwen
Voor de hoogte van de bijgebouwen kent het bestemmingsplan dezelfde regels toe als voor andere woonbestemmingen in dit gebied. Op alle woonbestemmingen is er een bijgebouw met nok van 6 meter hoog mogelijk. Ook op de andere buurpercelen en het perceel van indiener bestaat die mogelijkheid en ook dat kan voor ander uitzicht zorgen. Met het toekennen van een woonbestemming kiest de gemeente er in beginsel voor om dit soort bouwregels voor alle woonbestemmingen gelijk te trekken. Aangezien de initiatiefnemer in dit geval helemaal geen bijgebouw tot 6 meter wil bouwen, maar gewoon een plat afgedekt bijgebouw kunnen we naar het verzoek uit deze zienswijze de regels aanpassen en maatwerk bieden. In lijn met het verzoek stellen we de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen gelijk aan de vergunningvrije regels die wettelijk zijn bepaald. De hoogte van de bijgebouwen wordt dan maximaal 5 meter.

Dakkapellen
Voor dakkapellen geldt hetzelfde, hiervoor kent het bestemmingsplan dezelfde regels toe als voor andere woonbestemmingen. Dakkapellen worden hierin niet uitgesloten. Aangezien deze vergunningsvrij wel mogelijk zijn heeft het geen zin deze uit te sluiten in het bestemmingsplan. De referentiebeelden in het beeld-kwaliteitsplan bevat inderdaad vlakke vensters in de daken. Ook het laatste bouwplan bevat geen dakkapellen. In het beeldkwaliteitsplan zullen we met een richtlijn nader opnemen dat vensteropeningen vlak in het dakvlak het streven zijn. Gezien de vergunningsvrije mogelijkheden kunnen we echter niet uitsluiten dat er dakkapellen komen. Overigens is de afstand van de woning tot de erfgrens van deze indiener meer dan 35 meter. Eventuele dakkapellen hebben dan ook geen grote impact op het perceel van de indiener.

<u>Conclusie</u>
Deze zienswijze leidt tot enkele aanpassingen. De maximale goothoogte van woning 1 en 2 wordt aangepast naar 4 meter. De maximale bouwhoogte van de boerderij wordt aangepast naar 9 meter zodat de bestaande hoogte hierbinnen valt. De bouwhoogte van bijgebouwen wordt aangepast naar 5 meter. In het beeldkwaliteitsplan wordt een richtlijn opgenomen die het streven naar vensters vlak in het dakvlak expliciet benoemt. De algemene afwijkingsmogelijkheid voor het vergroten van de maatvoering met 10% wordt geschrapt.

2.2 Zienswijze 2 – binnengekomen op 9 juli 2023

<u>Samenvatting</u>
Indiener kan zich vinden in de voorgenomen ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Bij de wijze waarop woning 2 ontsloten wordt plaatst de indiener een kanttekening. De ontsluiting op de Tulpentuin is niet wenselijk in het kader van de verkeersveiligheid vanwege de smalle straat en de schoolgaande kinderen.

Reactie

De Tulpentuin is nu al een weg waar veel wordt geparkeerd. Dit is juist de verkeersruimte die de woningen en de school moet ontsluiten voor het autoverkeer en waar dus ook geparkeerd kan worden. Voertuigen die in– of uitparkeren moeten al het andere verkeer voorrang verlenen. Dit geldt voor alle parkeerplekken aan deze straat. Ook al moet het parkerende autoverkeer al het andere verkeer voorrang verlenen, dan is het nog steeds zo dat je als verkeersdeelnemer moet uitkijken in zo'n straat waar veel wordt geparkeerd. 2 extra parkeerplaatsen zullen weinig of geen onveiligheid opleveren in deze omgeving waarin al veel parkeerplaatsen aanwezig zijn. Daarnaast is een ontsluiting aan de andere kant verkeerskundig minder gewenst. Dit omdat de ontsluiting dan aansluit op een fietsstraat waarvan het de bedoeling is er zo weinig mogelijk autoverkeer op te hebben. Het argument in de zienswijze is niet zwaarwegend genoeg om hiervoor af te wijken van het huidige ontwerp.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.3 Zienswijze 3 – binnengekomen op 11 juli 2023

Samenvatting

De indiener verzoekt om de afstand van woning 1 tot de aangrenzende achtererven te vergroten van 7 meter tot 10 meter. Indiener stelt dat er bij het toekennen van de 7 meter geen evenwichtige belangenafweging plaats heeft gevonden en dat er veel ruimte voor een andere oplossing is. Als reden voor de 10 meter grijpt de indiener het advies van Aveco de Bondt aan, waar op deze locatie een twee-onder-één-kapwoning was voorzien op 10 meter afstand van de aangrenzende achtererven en stelt indiener een alternatief voorstel voor. Indiener stelt dat het niet klopt dat er met dit advies rekening is gehouden. Verder stelt de indiener het eens te zijn met ingediende zienswijze van andere omwonenden, zienswijze 4 in deze nota.

Reactie

Afstand tot noordelijke erfgrenzen

We snappen dat de indiener de woning het liefst op grotere afstand wil hebben. Eerder hebben we een principeverzoek met de woning op 5 meter afstand passend bevonden en in het bestemmingsplan hebben we de woning op 7 meter passend bevonden. Het feit dat we een woning op 5 en 7 meter passend vinden wil niet zeggen dat er met een woning op 10 meter geen passende situatie kan ontstaan. Omgekeerd wil het feit dat er in het aangehaalde advies 10 meter als passend uitgangspunt is gehanteerd niet zeggen dat 5 of 7 meter niet passend kan zijn. We hebben de afstand zorgvuldig overwogen en verschillende belangen afgewogen. Het belang van de initiatiefnemer om het perceel doelmatig in te delen, het belang van de herkenbaarheid de historische context én het belang van omwonenden van een passende afstand van de nieuwe bebouwing tot hun percelen in lijn met de context van de bebouwing in de rest van deze woonbuurt. Hieronder lichten we dit nader toe.

Het betreft een groot perceel waarop aan de zijde van de aangrenzende achtertuinen ten noorden één vrijstaande woning is voorzien. Die woning krijgt een achtertuin op het westen, een zijtuin op het noorden en een toegankelijk open erf met groene weide/boomgaard aan de zuidzijde. Aan het oosten ligt de voor-tuin. De zijtuin op het noorden kent een ander gebruik dan een achtertuin. Vanuit het gebruik van het nieuwe woonperceel gezien is het niet nodig de zijtuin op het noorden diep. Aanvankelijk was deze op 4 meter gepland en in de latere schetsen op 5 meter gezet. Daarbij was gekeken naar vergelijkbare situaties in deze wijk waar achtertuinen grenzen aan zijtuinen. Dit komt regelmatig voor en hierbij is er steeds een afstand van 3 tot 4 meter. Vaak staat er in die 3 tot 4 meter nog een garage die tot op 1 meter van de achtertuinen komt. 3 tot 4 meter is dus gangbaar in deze buurt en leidt hier tot prima woonpercelen. Bekeken vanuit het belang van een doelmatig gebruik van het perceel voor de initiatiefnemer en een goede aansluiting op de bebouwingsprincipes die er in de rest van de buurt gelden en voor iedereen tot prettige woonomstandigheden leiden is een afstand van 3 tot 4 meter passend.

Een ander belang is de herkenbaarheid van dit perceel voor de historie van Houten. Dit komt terug door de keuze voor een open en groen erf tussen boerderij, schuur en woning 1. Zowel in het door de indiener aangehaalde advies als in het plan van de initiatienemer komt dit terug. In het aangehaalde advies was er sprake van een tweekapper met twee achtertuinen aan de achtertuinen van de noordelijke rijwoningen. Dat is wat anders dan de vrijstaande woning met zijtuin van de initiatiefnemer. Ook is de diepte van het volume in het aangehaalde advies groter dan in het plan van de initiatiefnemer. In plaats van twee achtergevels van samen 20 meter breed en twee achtertuinen is er hier sprake van één zijtuin en een zijgevel van 14 meter diep met een eventuele doorlopende kap van 3 meter daarachter. Daarbij is de achtertuin juist op het westen. Het is logisch dat er bij een volume van 20 meter diep met twee woningen en twee achtertuinen een andere afstand aangehouden wordt dan bij een minder diepe vrijstaande woning met een zijtuin op het noorden. Er is immers al een diepe achtertuin op het westen. Wat betreft gehanteerde afstand is het aangehaalde advies dus niet verglijkbaar met het voorgenomen plan. Bovendien is bij het aangehaalde advies duidelijk aangegeven dat dit een hoofdopzet is die niet in beton gegoten is. We zijn van mening dat het hoofdingrediënt uit het advies, namelijk drie woonvolumes rond een centraal erf, zorgvuldig terugkomt in het plan van de initiatiefnemer. In combinatie met het feit dat de gehanteerde afstand aanmerkelijk groter is dan bij vergelijkbare situaties maakt dat zowel de belangen van de historische herkenbaarheid, de afstand tot omliggende woningen en het gebruik van het perceel door de initiatienemer goed met elkaar in evenwicht zijn. Het feit dat de woning na de bewonersavond is aangepast en 2 meter verder is geplaatst versterkt dit alleen maar.

Daarnaast komt het vergroten van de afstand tot 10 meter ten goede komt aan een privé zijtuin en gaat het juist ten koste gaat van een meer open en toegankelijk erf met een zichtbare boomgaard of weide. Hoe groter de afstand, hoe minder ruimte er aan dit groen en dit erf ten goede komt.

Conclusie
Er is wel degelijk rekening gehouden met meerdere belangen die zorgvuldig afgewogen en met elkaar in evenwicht gebracht. Hoewel we snappen dat omwonenden liever een grotere afstand zien leidt deze ziens-wijze niet tot aanpassing van het plan.

2.4 Zienswijze 4 – binnengekomen op 11 juli 2023

Samenvatting
Net als bij zienswijze 3 verzoekt deze indiener ook om de afstand van 7 meter te vergroten tot 10 meter. Indiener stelt dat het niet duidelijk is waarom 10 meter hier niet passend zou zijn en dat er veel ruimte voor deze andere oplossing beschikbaar is. Indiener verwijst net als bij zienswijze 3 naar een alternatief voorstel en haalt net als bij zienswijze 3 ook het advies van Aveco de Bondt aan. Daarnaast haalt deze indiener het aspect microverstedelijking aan en plaatst de indiener kanttekeningen bij de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan. Net als bij zienswijze 1 maakt de indiener bezwaar tegen de mogelijkheid tot dakkapellen.

Reactie
Afstand van 7 naar 10 meter
Voor de reactie op het punt van het vergroten van de afstand tot 10 meter verwijzen we naar onze reactie op zienswijze 3. Zienswijze 4 bevat echter nog aanvullende punten hierover waarop we hieronder ingaan.

In deze zienswijze wordt ook het aspect microverstedelijking genoemd uit het beoordelingskader stedenbouw en ruimtelijke ordening van de gemeente. In onze optiek is er in deze situatie geen sprake van microverstedelijking. De afstand tot de aangrenzende rijwoning ten noorden bedraagt 18 meter. Overal in deze buurt waar woningen ‘de hoek om’ liggen aan achtertuinen zijn er afstanden die kleiner zijn dan 18 meter, variërend van 10 tot 16 meter. De afstand in het plan is dus groter dan wat er in deze omgeving gangbaar is. De bebouwingsdichtheid met drie woningen op deze gronden is aanmerkelijk lager dan in de omgeving en er is meer groen, openheid en zicht. Het plan leidt niet tot onwenselijke microverstedelijking.

Aanvullend ten opzichte van zienswijze vergelijkt de indiener van deze zienswijze de afstand van woning 1 tot de boerderij met de afstand van woning 1 tot de rijwoningen aan de noordzijde en stelt deze dat die afstand even groot moet zijn. Tussen woning 1 en de boerderij ligt een open erf met boomgaard/weide. Hieraan willen we zoveel mogelijk ruimte bieden. De boerderij heeft daarnaast de achtertuin juist aan de zuidzijde. Als de afstand van de nieuwe woningen tot de boerderij al vergelijken moet worden met de afstand van de nieuwe woningen tot de noordelijke rijwoningen dan is de afstand van woning 1 tot de achtergevels van de rijwoningen dus beter te vergelijken met de afstand van woning 2 tot de achtergevel van de boerderij. Dan wordt er immers twee keer de afstand van nieuwe bebouwing tot bestaande achtertuinen en achtergevels gemeten. Deze beide afstanden bedragen 18 meter. Woning 2 ligt dus even ver van de achtergevel van de boerderij als

woning 1 van de achtergevels van de rijwoningen. Bovendien bedraagt de afstand van woning 2 tot de achtertuinen slechts 2 meter, aanzienlijk minder dan de 7 meter tussen woning 1 en de daaraan grenzende achtertuinen.

Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteitsplan
Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting om het beeldkwaliteitsplan te waarborgen is gangbaar in Houten. Als gemeente hebben we geen welstandsnota waarmee we beeldkwaliteitsaspecten kunnen waarborgen. Zaken als de gewenste uitstraling, materialisering en vormgeving van de bebouwing leggen we daarom met een beeldkwaliteitsplan vast via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Dit soort aspecten kunnen we niet vastleggen met de regels van het bestemmingsplan. Door het beeld-kwaliteitsplan als voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels waarborgen we de gewenste uitstraling en voorkomen we dat er een woning komt die er heel anders uitziet. Met het beeldkwaliteitsplan geven we dus een nadere specificatie van vormgevingsaspecten die we niet in de regels van het bestemmingsplan vast kunnen leggen.

Dakkapellen
Voor het punt over de dakkapellen verwijzen naar onze beantwoording van zienswijze 1. Kanttekening hierbij is wel dat indiener van zienswijze 1 op grotere afstand en op een andere positie van de nieuwe woning is gehuisvest. De woning van de indiener van zienswijze 4 bevindt zich op kortere afstand. Ook hier geldt er echter dat dakkapellen vergunningsvrij mogelijk zijn en het geen zin heeft de bestemmings-planregels hierop aan te passen. Het opnemen van een aanvullend punt in het beeldkwaliteitsplan over vensters in het vlak van het dak is daarom de aanpassing die we zullen doen. Dit in combinatie met het feit dat het huidige bouwplan zoals door initiatiefnemer toegezegd geen dakkapellen bevat is wat we maximaal kunnen doen om de indiener op dit punt gerust te stellen.

<u>Conclusie</u>
In het beeldkwaliteitsplan wordt een richtlijn opgenomen die het streven naar vensters vlak in het dakvlak expliciet benoemt.

2.5 Zienswijze 5 – binnengekomen op 11 juli 2023

<u>Samenvatting</u>
Met deze zienswijze sluit de indiener zich letterlijk aan bij zienswijze 4.

<u>Reactie</u>
Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen we naar onze beantwoording van zienswijze 4.

2.6 Zienswijze 6 – binnengekomen op 10 juli 2023 (pro-forma) en aangevuld op 25 juli 2023

Samenvatting

Indiener maakt net bij zienswijze 3, 4 en 5 bezwaar tegen de afstand van 7 meter. In tegenstelling tot die drie zienswijzen plaatst deze indiener ook een kanttekening bij het überhaupt meewerken aan woningen op deze locatie. Indiener stelt daarnaast in tegenstelling tot zienswijze 3, 4 en 5 dat als er al meegewerkt wordt aan woningen dat de afstand tot de noordelijke perceelgrenzen vergroot zou moeten worden van 7 meter naar 15 tot 20 meter. Verder stelt de indiener dat de initiatiefnemer de woning zo dicht op de erfgrens zet om zo een tuin op het zuiden te realiseren en dat daarmee eenzijdig het belang van de initiatiefnemers is meegewogen. Ook stelt de indiener dat de woning niet alleen verder richting boerderij geplaatst moet worden maar ook meer naar achteren zodat deze niet volledig de volle breedte van het perceel van de indiener beslaat. Daarnaast maakt de indiener net als bij zienswijze 1 en 4 bezwaar tegen de mogelijkheid tot dakkapellen. Tot slot is de indiener van deze zienswijze ontevreden op de wijze van participatie en informatieverstrekking.

Reactie

Afstand tot rijwoningen noordzijde

Voor onze afweging waarom we een afstand van 7 meter tot de percelen van de aangrenzende rijwoningen passend vinden verwijzen we naar onze beantwoording van dit punt bij zienswijze 3, 4 en 5. Zienswijze 6 benoemt echter ook aantal aanvullende punten. Op die punten gaan we hieronder in.

In deze zienswijze wordt specifiek het aspect bezonning aangehaald. Op basis van de bezonningstudie, waarbij de woning op 5 meter stond, valt op te merken dat er in het najaar en voorjaar tijdelijk schaduw ontstaat op een deel van de achtertuin. Van schaduw op de gevel is er geen sprake. Hoewel de uitgevoerde bezonningsstudie dit niet expliciet toont zal de situatie met 7 meter gunstiger zijn en lijkt het aannemelijk dat er geen of nauwelijks schaduw in de tuin of op de gevels zal komen.

Indiener stelt voor de woning op 15 tot 20 meter van de noordelijke erfgrenzen te zetten. Naast de aspecten die we al noemden in ons antwoord op zienswijze 3,4 en 5 om de woning op 10 meter te zetten zijn we van mening dat er met 15 tot 20 meter geen acceptabele situatie ontstaat. Er is dan geen cluster van boerderij, schuur en woning rond een open en groen erf meer mogelijk. De historische herkenbaarheid delft in dat geval het onderspit. Met het verplaatsen van de woning tot 15 tot 20 meter van de erfgrens kunnen we dus niet instemmen. Bovendien klopt de stelling van de indiener niet dat de woning op 7 meter staat om zo een tuin op het zuiden te creëren. Aan de zuidzijde komt een open erf met boomgaard/weide. De ruimte aan de zuidzijde komt niet ten goede aan een tuin op het zuiden voor de initiatiefnemer.

Verplaatsen woning naar achteren

Indiener stelt voor om de woning naar achteren te verplaatsen zodat deze niet de volle breedte van het perceel van de indiener beslaat. Dit zou er echter toe leiden dat de woning juist over de volle breedte van het buurperceel van de indiener komt te liggen. We snappen dat de indiener dit het liefste ziet maar zijn van mening dat het naar achteren plaatsen het aangehaalde punt alleen maar verplaatst naar een ander perceel. Dit in combinatie met het feit dat we de 7 meter (zie reactie op zienswijze 3,4,5) als passend ervaren en zorgvuldig hebben afgewogen leidt ertoe dat we niet met dit voorstel instemmen.

Informatievoorziening en participatie

De indiener stelt ten eerste dat er bij de persoonlijke afstemming alleen een grove schets is getoond, terwijl er al een 'full colour' plan beschikbaar was op dat moment. Ten tweede stelt de indiener dat de gemeente heeft aangegeven dat er hier geen bouwvoornemen bekend was. Wat betreft punt 1 is het zo dat de grove schets die er is getoond dezelfde schets is die er in het 'full colour' beeldkwaliteitsplan staat. Het beeldkwaliteitsplan bevat daarnaast veel foto's van de bestaande situatie en referentiebeelden voor de beoogde uitstraling van de woningen. De plantekening is echter exact dezelfde tekening die er aan de indiener is getoond. Hoewel dit beeldkwaliteitsplan meer informatie bevat, komen de tekeningen overeen. Er is dus geen sprake van dat er een volledig uitgewerkt stedenbouwkundig plan zou zijn geweest dat niet is getoond aan de indiener. Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan dat door de gemeente getoond werd aan de omwonenden waren nog concept stukken die nog niet openbaar waren, maar omdat de gemeente zo transparant mogelijk wil zijn in de informatie voorziening zijn deze toen gedeeld.

Dakkapellen

Ten aanzien van dakkapellen verwijzen we naar onze reactie op zienswijze 4.

<u>Conclusie</u>

In het beeldkwaliteitsplan wordt een richtlijn opgenomen die het streven naar vensters vlak in het dakvlak expliciet benoemt.

Hoofdstuk 3. Overzicht aanpassingen

Ambtelijke voorgestelde aanpassingen

Naar aanleiding van participatie met omwonenden is de beoogde woning aan Bloesemtuin 15 verschoven ten opzichte van de eerder beoogde situering. De woning is hierbij op 7m uit de erfgrens met de achterburen gezet, waar deze oorspronkelijk op 5m uit die grens was beoogd. De beoogde woning heeft een breedte van 9m. Oorspronkelijk had het bouwvlak van aan alle zijden een marge van 0,5m met het oog op flexibiliteit bij de exacte bouwkundige uitwerking van de woning en de mogelijkheid tot kleine accenten bijvoorbeeld in de vorm van lichte gevelsprongen tot maximaal 1m. Bij de verschuiving van de woning naar 7m uit de erfgrens is die marge aan de achterzijde komen te vervallen, zodat met zekerheid gewaarborgd wordt dat de woning hier op minstens 7m komt te liggen. Die marge is bij de verschuiving niet aan de voorzijde teruggekomen maar is daar 0,5m gebleven. Het bouwvlak is daarmee 0,5m smaller geworden ten opzichte van de conceptversie; 9,5m breed tegenover 10m.

Het bouwkundig ontwerp van de woning gaat uit van een eenvoudig hoofdvolume (9m breed) met zadeldak met aan de zuidzijde een verbijzondering in de vorm van een kleine, geveluitbouw met daarop een haakse kap. De verbijzondering springt 0,9m uit en paste binnen de oorspronkelijke marges die er bij het bouwvlak aangehouden waren en ook bedoeld zijn om dit soort verbijzonderingen mogelijk te maken. Doordat de marge aan de achterzijde is komen te vervallen om op die manier de 7m tot de erfgrens te waarborgen komt de geveluitbouw aan andere zijde 0,4m buiten het bouwvlak uit het ontwerpbestemmingsplan te liggen. Dit is niet het doel van de verschuiving en de aanpassing van het bouwvlak geweest. De uitbouw was en is stedenbouwkundig prima voorstelbaar en zorgt voor een passende verbijzondering van het eenvoudige hoofvolume dat een breedte van 9m heeft.

Om die reden wordt het bestemmingsplan aangepast. Aan de achterzijde blijft het bouwvlak op 7m uit de erfgrens liggen, aan de voorzijde wordt het bouwvlak met 0,4m vergroot zodat de geveluitbouw volledig binnen het bouwvlak komt te liggen. De marges die het bouwvlak heeft ten opzichte van het hoofdvolume van 9m breed worden daarmee weer deels hersteld conform de uitgangssituatie zonder dat de woning daarmee binnen de 7m tot de achterburen komt te liggen.

Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

De binnengekomen zienswijzen hebben aanleiding gegeven om aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan door te voeren. Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De volgende wijzigingen worden voorgesteld:

Bestemmingsplan

- De goothoogte van beide woningen wordt bijgesteld naar 4 meter;
- de bouwhoogte van de boerderij wordt bijgesteld naar de werkelijke hoogte van 9 meter;
- de paragraaf van het BKP wordt aangepast op de hoogten, afmeting bijgebouwen en richting vensters in het dakvlak

- in de regels over bijgebouwen wordt de bouwhoogte van de bijgebouwen op 5 meter. Dit is gelijk aan de vergunningvrije regels.

Beeldkwaliteitsplan

- De goothoogte van beide woningen wordt bijgesteld naar 4 meter;
- In het BKP wordt opgenomen dat het bijgebouw een richtlijn heeft van max. 3.2 meter;
- In het BKP is een richtlijn opgenomen over de situering van vensters in het dakvlak.