

Zienswijzen nota bestemmingsplan “Repellaan” te Schaijk.

Achtergrond

Van 24 februari 2020 tot en met 6 april 2020 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Repellaan” ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een woongebouw van 3 bouwlagen met in totaal 24 appartementen, met daarbij de bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen op eigen terrein. De huidige bebouwing en perceel inrichting zal in zijn geheel worden verwijderd.

Ingediende zienswijzen

Door omwonenden van het complex zijn zienswijzen ingediend. In de bijlagen zijn deze zienswijzen opgenomen, en geanonimiseerd voor zover het namen/telefoonnummers/handtekeningen betreft. Huisnummers en straatnamen zijn wel weergegeven omdat deze ruimtelijk relevant zijn voor wat betreft de vraag of een indiener wel belanghebbende is.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

Gebleken is dat de zienswijzen allemaal tijdig zijn ingediend en dat betrokkenen allemaal belanghebbende zijn. Alle zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

Samenvatting van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie.

De zienswijzen hebben betrekking op meerdere onderdelen van het nieuwe plan. Maar er is in alle zienswijzen wel een algemene lijn te ontdekken qua gronden. Zodoende is in de samenvatting hieronder niet per zienswijze, maar per onderwerp een samenvatting en reactie weergegeven. Met aan het eind enkele specifieke gronden.

Vormgeving

Men vindt het gebouw te hoog en massaal voor de omgeving. Van 6 meter in de bestaande situatie naar 11 meter in de nieuwe situatie.

Men vindt het gebouw niet goed ingepast in de omgeving en niet in verhouding tot de bestaande bebouwing in de omgeving.

Een gebouw met twee lagen zou beter passen.

Gemeentelijke reactie:

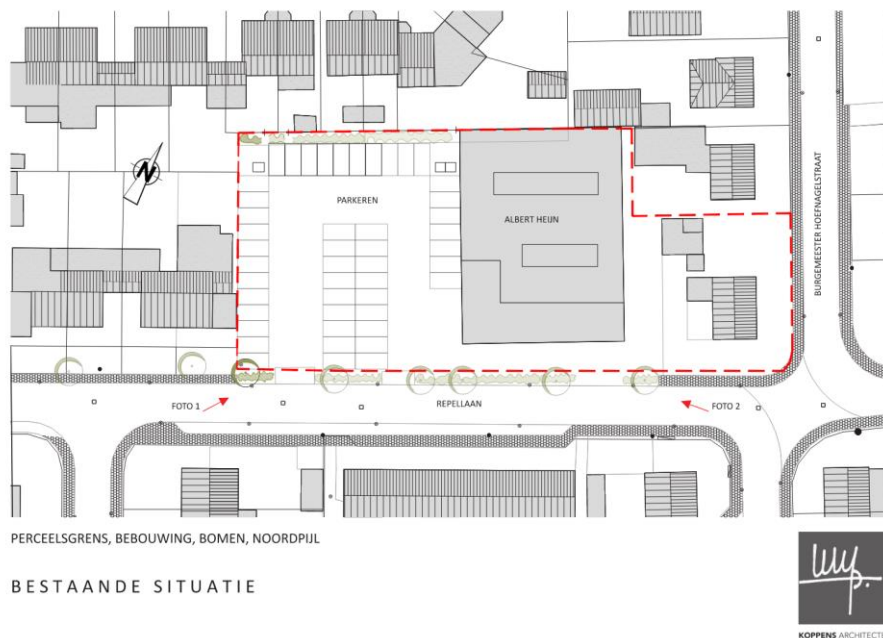
De zienswijze van de bewoners m.b.t. de bouwhoogte en de massa is begrijpelijk. Gedurende de laatste paar decennia zijn de omwonenden gewend geraakt aan een parkeerplaats met een supermarkt. Juist daarom is in overleg met de welstandscommissie gekeken naar een goede inpassing op dit perceel waarbij vooral gezocht is naar een rustige uitstraling.

In eerdere ontwerpen is met lagere goothoogten en dakkapellen geprobeerd om het gebouw meer in de maatvoering van de omliggende bebouwing te krijgen. In gesprekken met de welstandscommissie is gebleken dat deze uitvoering zou leiden tot een heel erg druk plan wat juist meer aanwezig zou zijn. Onderstaand een aanzicht van een eerder concept plan met steilere daken en een drukkere gevel.



Juist in het huidige plan is gezocht naar een rustige vormgeving. Met alleen een ingangsportaal in het midden om het plan een uitstraling van twee blokken te geven. Met deze uitvoering wordt naar onze mening een goed midden gevonden tussen de volkshuisvestelijke belangen en de belangen van de omgeving.

Ook willen wij hier wijzen op de situatie ten tijde van de supermarkt. Met een groot parkeerterrein en een gebouw met twee bouwlagen wat op de noordelijke en noord-oostelijke erfgrans is geplaatst. In de nieuwe situatie wordt het gebouw verder naar voren geplaatst en wordt het achtererfgebied groter. Onderstaand twee plattegronden met de bestaande bouw en de nieuwbouw.





Hieruit blijkt dat voor de bewoners aan de Zwingelhof er op de erfgrans nu alleen bergingen komen met een hoogte van 3 meter. Eerst was daar sprake van een gebouw van twee bouwlagen op de erfgrans met een directer zicht op de tuinen aan de Zwingelhof. Dit vanwege de ligging op de perceelsgrens. Dit geldt specifiek voor de woningen Zwingelhof 21/23 en 25 en de woningen Burgemeester Hoefnagelstraat 10 en 12.

De bewoners aan de Repellaan (oneven nummers – overzijde) krijgen inderdaad een hoger bouwvolume tegenover zich. Echter is de voorgevel iets verder terug naar achteren gelegen ten opzichte van de gevel van de supermarkt en komt er voor de bebouwing meer openbare en groene ruimte doordat er sprake is van voortuinen en langspaarkeerplaatsen in plaats van inritten met veel verkeer. Ook zullen de bestaande bomen aan de Repellaan zoveel mogelijk worden bewaard om de groene uitstraling te bewaren. Hiermee wordt de nieuwe massa niet meer aanwezig dan het bestaande gebouw van de supermarkt dan wel een invulling met woningen van twee lagen en een kap. De ontwikkeling is wel nieuw ten opzichte van de huidige parkeerplaats maar niet ruimtelijk ondenkbaar als invulling van deze locatie. Het betreft hier een stedelijk gebied waarin een bepaalde intensivering van functies en mogelijk ook een intensivering van overlast inherent is aan het wonen in stedelijk gebied.

Aanvullend hierop wordt in de zienswijzen vooral verwezen naar de hoogte van 11 meter. Dit doet geen recht aan de goothoogte van 8,5 meter en de kapvorm. Er is geen sprake van een vierkante doos van 11 meter hoog. Wel zien wij dat in het bestemmingsplan nu geen dakhelling is voorgeschreven. **Om de verschijningsvorm van het bouwplan zoals zichtbaar in de toelichting beter vast te leggen wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat er sprake moet zijn van een dakhelling van maximaal 30 graden. Hiermee wordt vastgelegd dat er ook geen steilere dakhelling kan ontstaan en een meer vierkant bouwvolume.**

Overlast en privacy

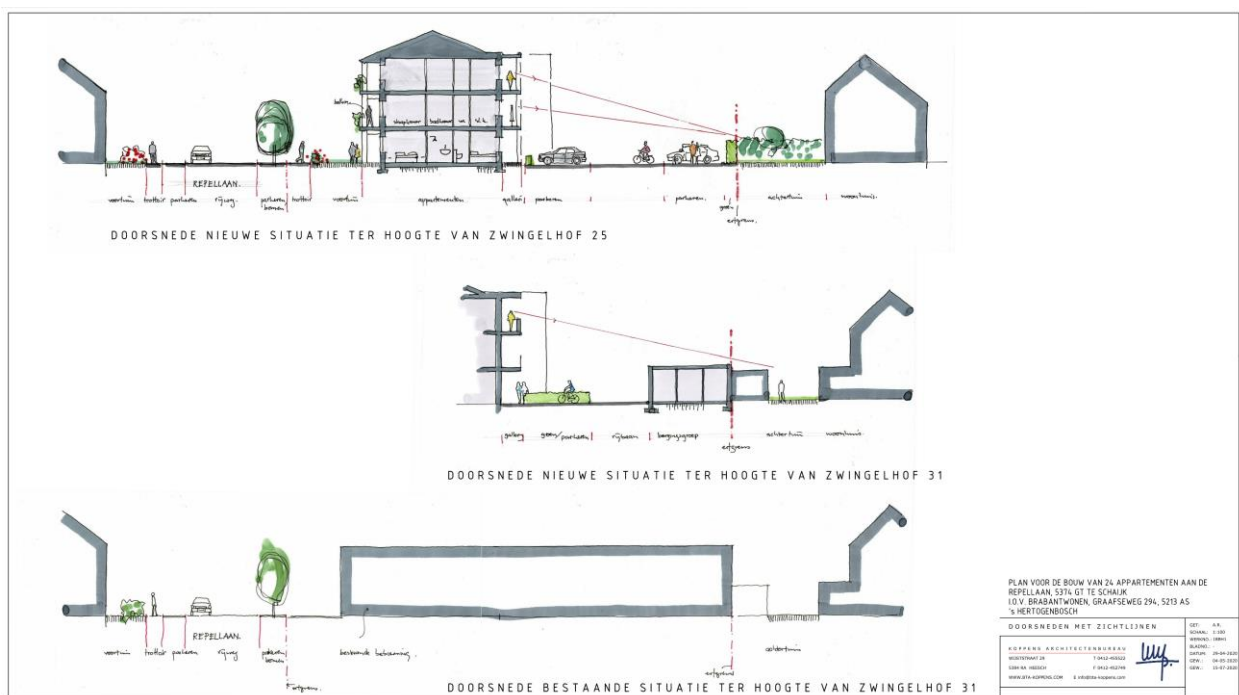
Door de maat van het gebouw zal er overlast ontstaan als inkijschaduw in de tuin. En minder uitzicht vanuit de tuin. Men verwijst naar galerijen en trappenhuisen die inkijschaduw zullen veroorzaken en men wil daar graag een oplossing voor. Ook verwacht men geluidsoverlast als gevolg van de hoeveelheid mensen die hier gaat wonen. En geluidsoverlast gedurende de bouw.

In enkele zienswijzen wordt ook geschreven over een muur als afscheiding.

Gemeentelijke reactie:

Zoals hiervoor al aangegeven is er voor de bewoners van de Zwingelhof zelfs een verbetering van de privacy. Vooral in vergelijking met de bestaande bouwmogelijkheden op de erfgrans. Hiermee wordt niet meer inkijschaduw gerealiseerd dan nu al mogelijk is. Ook is, bij een invulling met woningen met twee lagen en een kap, er de mogelijkheid dat op drie lagen ramen/dakkapellen kunnen komen. Met een vergelijkbare inkijschaduw als het nu geplande complex. Op dit moment zijn bepaalde vormen van dakkapellen en dakopbouwen al (vergunningvrij) mogelijk op de 3^e bouwlaag.

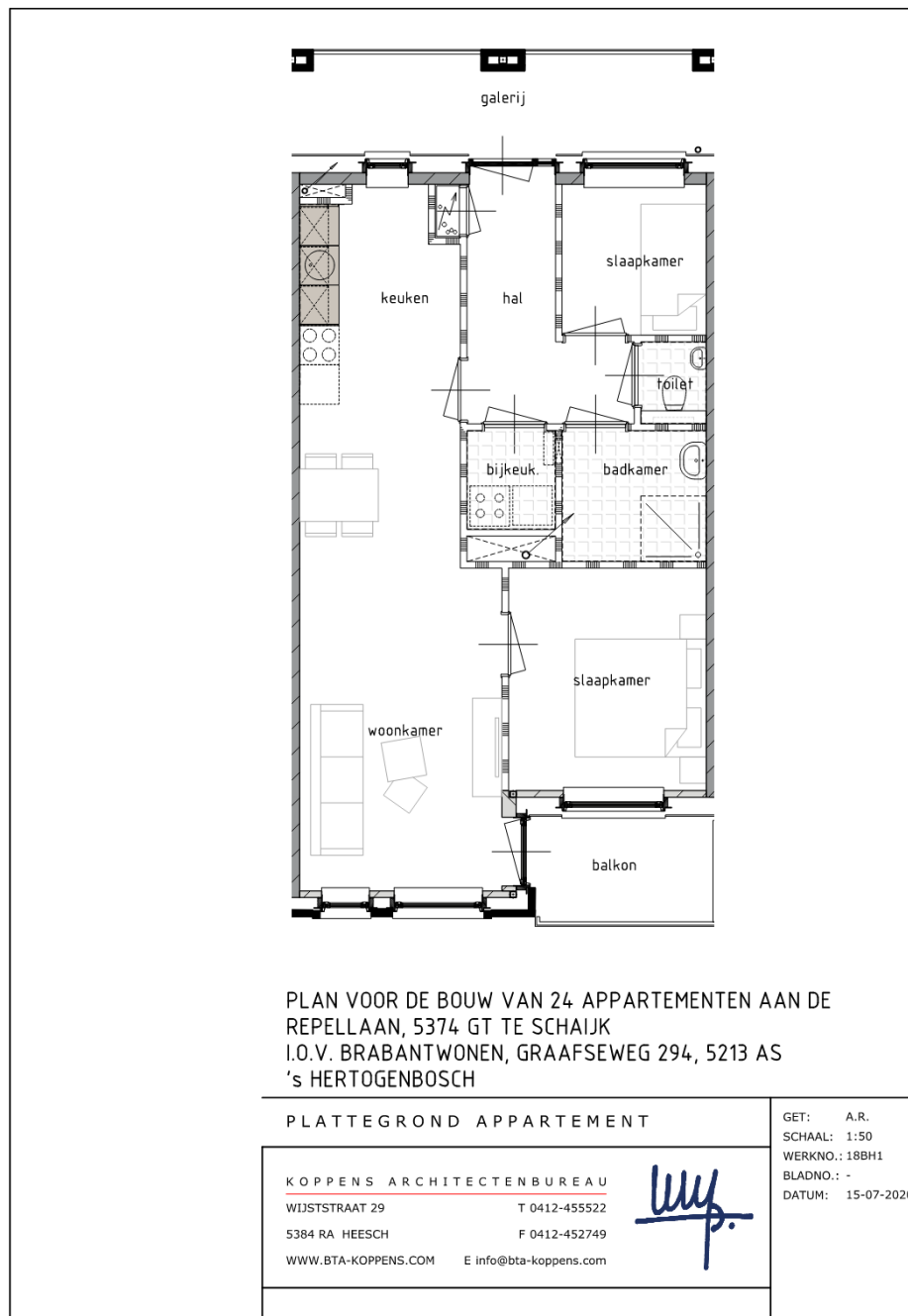
In de bestaande situatie, met een gebouw op de noordelijke perceelsgrens, is al sprake van ruim meer mogelijke inkijschaduw in de tuinen aan de Zwingelhof en de Burgemeester Hoefnagelstraat. Hieronder tekeningen van zichtlijnen in de bestaande situatie en in de nieuwe situatie. Hierbij is goed zichtbaar dat er voor de woningen de Zwingelhof 21,23 en 25 en de Burgemeester Hoefnagelstraat 10 en 12 nu al veel meer inkijschaduw mogelijk is op basis van de bestaande bouwmogelijkheden. Te weten een gebouw met twee bouwlagen. In de nieuwe situatie zal deze inkijschaduw juist minder worden doordat het gebouw veel verder van de perceelsgrens is gepositioneerd.



Zichtlijnen situatie bestaande bouw/nieuwbouw

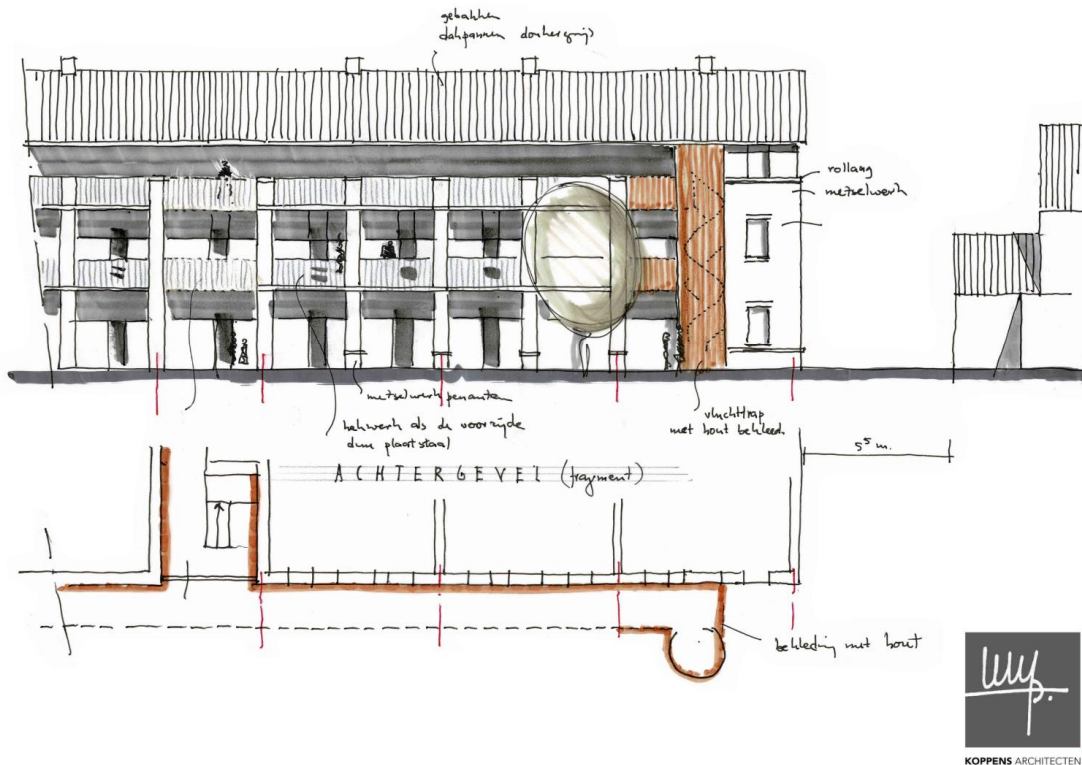
Ook zijn de galerijen van het nieuwe complex gelegen aan de schaduwkant (noordzijde) van het gebouw. Dit is niet de kant waar mensen zullen verblijven aangezien hier op geen enkel moment van de dag sprake is van zon. Ook betreft het hier galerijen met noodtrappen. Het is niet aannemelijk dat de bewoners hier lang zullen verblijven. De galerijen zijn primair verkeersruimten tussen het centrale trappenhuis met liftvoorzieningen en de voordeuren. En omdat dit verkeersruimtes en vluchtroutes zijn moeten deze vrij blijven van hindernissen. Het realiseren van zitjes/terrassen etc is daarom niet mogelijk. Dit is ook onderdeel van de huisregels voor nieuwe bewoners.

In het ontwerp van het bouwplan is er ook voor gekozen om de balkons en verblijfsruimten (woonkamer) aan de voorzijde te plaatsen. Aan de achterzijde is alleen sprake van slaapkamers en keukens. Zie hiervoor onderstaande plattegrond van de appartementen. **Om dit ook in voldoende mate vast te leggen zullen wij in het bestemmingsplan opnemen dat aan de noordzijde van het perceel alleen slaapkamers en keukens aanwezig mogen zijn.**



Plattegrond van de appartementen (in de uiteindelijke aanvraag kunnen details hiervan afwijken)

Ook zullen in het definitieve ontwerp de galerijen waar mogelijk dicht gemaakt worden om inkijk en geluidsoverlast zoveel mogelijk te voorkomen. Vanwege de eisen voor daglichttoetreding in slaapkamers en keukens kunnen de galerijen niet volledig dichtgemaakt worden. Onderstaand een schetsmatige uitvoering van deze afscherming.



De inbreuk op de privacy van de bewoners links en rechts van het bouwplan zien wij niet omdat er in de zijgevel geen ramen zitten in het ontwerp. Het realiseren van een muur tussen de percelen zien wij dan ook niet als noodzakelijk. Hogere erfafscheidingen zijn ruimtelijk ook niet gewenst en kunnen leiden tot ongewenste precedentwerking op andere percelen waar men overlast ervaart van burens. Wij constateren wel dat in het ontwerp bestemmingsplan ramen in de zijgevels niet expliciet verboden zijn. **Om inbreuk op de privacy voor deze percelen te voorkomen wordt in de voorschriften opgenomen dat in de zijgevels van het gebouw geen ramen mogen worden gerealiseerd.**

Aanvullend hierop willen wij er de nadruk op leggen dat er in dit geval sprake is van een perceel wat uitermate goed geschikt is voor een transformatieopgave. Want leegstand en verloedering van de huidige situatie zijn ook niet gewenst. Ook is er een duidelijke noodzaak voor sociale woningbouw, hetgeen wij in onderstaande reactie over de functie nader toelichten. Het betreft hier bestaand stedelijk gebied waarbij een bepaalde hinder en overlast van stedelijke ontwikkelingen inherent is aan de locatie. Zie onder meer overwegingen 7.2 en 7.3 van uitspraak ECLI:NL:RVS:2020:1285 (<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2020:1285>)

Gedurende de bouw is er inderdaad een kans op tijdelijk meer geluidsoverlast. Dit is echter tijdelijk van aard en zal bij iedere ontwikkeling op deze locatie kunnen voorkomen. Ontwikkelaar heeft aangegeven dat bouwwerkzaamheden zo goed mogelijk worden afgestemd met de omgeving.

Functie

Men is van mening dat sociale huurwoningen hier niet passend zijn. Het aantal van 24 sociale huurwoningen geeft een verstoring van de leefomgeving. Ook wordt er gezegd dat er altijd is voorgehouden dat er koopwoningen zouden komen en dat door gesjoemel in het centrumplan er nu hier een groot complex moet komen.

Ook wordt in meerdere zienswijzen aangegeven dat het “ immers alom bekend dat panden elders gesloopt worden om weer een leefbare omgeving te creëren.”

Gemeentelijke reactie:

Vanuit het centrumplan en de overwegingen van destijds, waardoor het realiseren van sociale huurappartementen in het centrumplan niet meer mogelijk was, is er inderdaad een zoektocht geweest naar een andere locatie voor de sociale huurwoningen. Vandaar dat deze locatie is aangekocht door de ontwikkelaar van het centrumplan en daarna aangekocht door Brabant Wonen ,de ontwikkelaar van onderhavig plan.

In de structuurvisie is dit gebied aangewezen als primair woongebied. Ook is in de in 2019 vastgestelde woonvisie het beleid vastgelegd om in Landerd meer sociale woningbouw te realiseren. Dit plan past in die beleidsuitgangspunten. Zie hiervoor ook de toelichting op de gemeentelijke structuurvisie en woonvisie zoals beschreven in paragraaf 3.3. van het bestemmingsplan.

Ook zijn er geen gronden om aan te nemen dat er verstoring plaatsvindt van de opbouw van de wijk. Juist een brede verdeling tussen koop/huur en verschillende typen woningen zorgt voor een divers woonmilieu waar het voor iedereen goed toeven is. Het zijn daarnaast kleinere appartementen waar geen ruimte is voor grote gezinnen of verkamering.

Onduidelijk is welke verstoring van de leefomgeving men verwacht. Vooral omdat er in de huidige situatie een supermarkt met veel verkeer, geluid en lange openingstijden aanwezig was en een detailhandelsbestemming, met specifieke aanduiding “supermarkt”, op het perceel van toepassing is. Ook wordt deze verstoring niet nader onderbouwd door verifieerbare gegevens.

Het gestelde met betrekking tot gesjoemel in het centrumplan wordt niet nader onderbouwd. Tijdens de planvorming van het centrumplan is gebleken dat de sociale huurwoningen zoals oorspronkelijk bedacht vanwege veranderde rijksregels niet meer gerealiseerd konden worden. Omdat er wel afspraken waren om voldoende sociale woningbouw te realiseren is gezocht naar een nieuwe locatie en vanwege het verdwijnen van de supermarkt op deze locatie was dit een uitgelezen kans. Hiermee werd de transformatie van dit perceel versneld en door het realiseren van woningen past deze situatie ook beter in de structuurvisie. Ook de gemeenteraad is hier specifiek in meegenomen omdat de realisatie van deze sociale huurwoningen wel een eis was in de realisatie van het centrumplan. Zie de RaadsInformatieBrief van 20 maart 2018 die als bijlage is toegevoegd aan deze rapportage.

Ons is verder niet bekend van gemeentelijke toezeggingen dat er koopwoningen gerealiseerd zullen worden. Ook is onduidelijk wat er met de zin “immers alom bekend dat panden elders gesloopt worden om weer een leefbare omgeving te creëren” wordt bedoeld. Juist de transformatie van deze detailhandelslocatie in een woonlocatie zorgt voor een betere leefomgeving dan de huidige detailhandelsbestemming met meer verkeersbewegingen van bezoekers en toeleveranciers. Ook zijn er voor deze ontwikkeling geen woningen gesloopt op deze of andere locaties.

Verkeer en geluid

Men is bang dat de parkeerplaatsen niet toereikend zijn en dat er teveel verkeersbewegingen zullen komen. Dit zal leiden tot extra geluidsbelasting en uitlaatgassen.

Ook denkt men dat er een nieuwe kruising zal ontstaan.

Gemeentelijke reactie:

Wij hebben het bestemmingsplan getoetst en gebleken is dat er op het eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Als toetsingskader zijn de meest recente parkeernormen gebruikt. Deze normen zijn opgenomen in het paraplubestemmingsplan "Parapluplan wonen en parkeren Landerd" zoals vastgesteld in 2019. De normen in dit paraplubestemmingsplan zijn gebaseerd op de landelijke CROW normen voor het aantal parkeerplaatsen. Nu op het eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn is er geen aanleiding om ervanuit te gaan dat mensen in de openbare ruimte zullen parkeren. De parkeerplaatsen aan de achterzijde van het pand zijn bedoeld voor de bewoners en de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand voor bezoekers van het pand of andere omwonenden.

Ook is er in de bestaande situatie sprake van een supermarkt. Met veel verkeersbewegingen. Zowel van bezoekers als van de bevoorrading en het personeel. Dat is een duidelijk slechtere situatie dan 24 appartementen in de goedkope/sociale sector. Dit door de hoeveelheid verkeersbewegingen en ook het geluid van winkelwagentjes en meer openslaande deuren/achterkleppen en het geluid van vrachtwagens die noodzakelijk zijn voor de bevoorrading van de supermarkt. Geluiden die ook vanaf vroeg in de ochtend tot laat op de avond aanwezig zullen zijn en 7 dagen per week. Er is ook geen grond om aan te nemen dat er meer overlast zal ontstaan door uitlaatgassen of geluid.

De stelling dat dit zo is wordt ook niet onderbouwd met toetsbare gegevens of doorrekeningen. Juist het significant lagere aantal verkeersbewegingen zorgt voor veel minder uitlaatgassen en geluid. Het is in reguliere situaties zo dat als er aan de overzijde geen bebouwing staat de reflectie 0 dB is. Komt dan aan de overzijde een lange lintbebouwing bij dan bedraagt de reflectie 100%. Dit betekent een toename van 1,5 dB. Gezien het feit dat in deze situatie sprake is van een deels bebouwd perceel zal de toename minder zijn dan 1,5 dB. Omdat deze toename minder dan 2 dB bedraagt wordt, in de lijn van artikel 1 van de Wet geluidhinder, deze toename als acceptabel aangemerkt omdat deze onder de drempelwaarde blijft die men hanteert bij weg-reconstructies.

Het gestelde dat er sprake is van een nieuw kruispunt is incorrect. Aan de linkerzijde van het complex komt een inrit zoals op dit moment ook al aanwezig is voor de parkeerplaats van de voormalige supermarkt. Dit is geen kruising in de zin van de wegenverkeerswet en zal altijd als inrit worden aangemerkt. Waarbij er in de huidige situatie sprake is van 3 inritten is dit in de nieuwe situatie beperkt tot 1. Dit is een verbetering van de verkeersveiligheid.

Zie ook paragraaf 4.1 van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen parkeernormen en uitgangspunten als het gaat om verkeersbewegingen. De daarin opgenomen getallen en uitgangspunten worden in de zienswijzen niet inhoudelijk weersproken.

Waardedaling

Men wil graag een planschaderisicoanalyse inzien. En men is van mening dat er sprake is van planschade.

Gemeentelijke reactie:

Er is een planschadeovereenkomst gesloten met de ontwikkelende partij. Als omwonenden van mening zijn dat er sprake is van planschade welke meer is dan het normaal maatschappelijk risico dan kan een verzoek om planschade worden ingediend bij ons college. De gemeente heeft geen planschaderisicoanalyse laten uitvoeren omdat een eventuele planschadeclaim zal worden doorgelegd naar de ontwikkelaar.

Participatie

Men is het niet eens met het gelopen participatietraject. Dat was meer kennis nemen van het plan en niet meedenken aan het plan.

Ook vindt men het vreemd dat er nog geen tekeningen van het complex bekend zijn.

Gemeentelijke reactie:

Door Brabant Wonen is het volgende aangegeven als het gaat om de communicatie en afstemming met de omgeving.

Bij dit project besteden wij zorgvuldig aandacht aan communicatie met de buurt en belangstellenden. In een vroeg stadium hebben wij inwoners van Schaijk en Reek over onze plannen geïnformeerd via een paginagroot artikel in de Arena (2018) en via de website van BrabantWonen.

Naast aankondiging hiervan in de Arena en BrabantsDagblad Online, zijn de direct omwonenden aan de Burgemeester Hoefnagelstraat, Zwingelhof, Repellaan, Hekellaan, De Biezen en De Dries hiervoor persoonlijk uitgenodigd via een brief (ca. 90 adressen).

Voor het realiseren van woningbouw aan de Repellaan, is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

De gemeente Landerd heeft met BrabantWonen afgesproken om, voorafgaand hieraan, de plannen te presenteren aan de omwonenden en informatie op te halen. Deze informatieavond vond plaats op 2 juli 2019 in de Phoenix in Schaijk.

Aankondiging

De avond is op de volgende manieren bekend gemaakt:

- *BrabantsDagblad Online. Getargete vertoning van de banner aan abonnees uit Schaijk. Totaal 25.000 vertoningen.*
- *Advertentie Arena. Bezorggebied h-a-h Landerd, Grave, Herpen, Ravenstein en Langenboom, oplage 16.500*
- *Persoonlijke uitnodiging direct omwonenden per brief, ca. 90 adressen Burgemeester Hoefnagelstraat, Zwingelhof, Repellaan, Hekellaan, De Biezen en De Dries.*

Belangstelling

De belangstelling was groot, naar schatting 60 personen bezochten de avond. De verdeling omwonenden / woningzoekenden was ca. 40/60.

Verloop van de avond

Tijdens de avond hebben wij het voorlogontwerp toegelicht met tekeningen, inclusief de plattegronden en bezonningsstudie. Er was ruim gelegenheid voor het stellen van persoonlijke vragen, waar veel gebruik van werd gemaakt.

Zowel de omwonenden achter de bouwlocatie als de bewoners aan de rechter en linkerzijde van de locatie hebben laten weten dat zij denken hinder te zullen ondervinden door de inkijk vanuit de galerij. Wij hebben uitgelegd dat de woningen allemaal gericht zijn op de Repellaan. De balkons zijn ook aan de zijde van Repellaan. Aan de galerijen zijn de voordeuren gesitueerd. De galerij is ook een vluchtweg daarom zal niemand op de galerij gaan staan of zitten anders dan hun eigenwoning te betreden. Dit soort zaken wordt door BrabantWonen in het huishoudreglement vastgelegd en erop toegezien dat de galerij niet gebruikt wordt om op te zitten.

BrabantWonen heeft bezonningsstudies laten maken van verschillende jaartijden en het effect van de schaduw op de achterliggende panden. Deze tekeningen heeft BrabantWonen op de informatiebijeenkomst aan de belangstellende ter beschikking gesteld en daar waar nodig toelichting opgegeven.

Op verzoek hebben wij ook de bezonningstudie achteraf toegestuurd aan enkele mensen.

De belangstelling was groot, ca. 60 personen bezochten de avond. Woningzoekenden reageerden enthousiast op de plannen en de toevoeging van betaalbare huurwoningen in Schaijk. Hun vragen hadden veelal betrekking op de inschrijfprocedure.

Nadere informatie

Op verzoek hebben wij de bezonningstudie achteraf toegestuurd aan enkele mensen.

Daarnaast wordt het project omschreven op de website van BrabantWonen

<https://www.brantwonen.nl/repellaan-schajik>.

Bijlagen:

- Brief omwonenden
 - Bezorggebied
 - Advertentie Arena
-

Functie

De appartementen worden doelgroepenvrij ontwikkeld. Dat wil zeggen dat iedereen die voldoet aan de criteria passend toewijzen kan in aanmerking komen voor een appartement op deze locatie. De huren van deze appartementen liggen onder de eerste aftoppingsgrens. Hiervoor moet een huurder niet hoger dan aan bepaald inkomen hebben.

De appartementen zijn bedoeld voor een- en tweepersoons huishoudens. Maar gezien de grootte van deze appartementen van 62 m2 bruto vloeroppervlak en de ervaring vanuit andere complexen, zullen hoofdzakelijk eenpersoonshuishoudens deze appartementen bewonen. Maar het is niet uitgesloten dat hier ook twee jonge mensen komen wonen. Wij hebben op de bijeenkomst van 02 juli 2019 hoofdzakelijk geïnteresseerd ouderen gezien die graag een appartement hier wilden huren.

Gezien vorenstaande heeft Brabant Wonen naar onze mening in voldoende mate de omgeving op de hoogte gebracht van de plannen. En in de planvorming ook voldoende rekening gehouden met de omgeving.

Tevens staat in onderhavige procedure alleen het bestemmingsplan ter discussie. Het bestemmingsplan regelt de maximale invulling ter plaatse. Dit op het gebied van bouwen en gebruik. En het bestemmingsplan bevat nog niet de volledige uitgewerkte tekeningen. Deze tekeningen komen bij de vergunningaanvraag om te bouwen. Pas op dat moment is de exacte uitvoering van het gebouw bekend. De aanvraag om te bouwen zal door het college worden getoetst en als deze aanvraag voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan, technische eisen van het Bouwbesluit en voldoet aan redelijke eisen van welstand zal de vergunning verleend moeten worden. Tegen de vergunning voor het bouwen kan wel bezwaar worden ingediend op het moment dat deze is verleend.

Conclusie

Gezien vorenstaande hebben de zienswijzen niet geleid tot een inhoudelijke wijziging van het plan. Wel hebben de zienswijzen geleid tot scherpere voorschriften inzake privacy en dakvorm. De zienswijzen zijn daarom gegrond voor zover het gaat om privacy. Voor de overige punten (massa, functie, geluid, verkeer/parkeren, planschade) zijn de zienswijzen ongegrond. Met betrekking tot de dakvorm merken wij op dat hiervoor niet specifiek een zienswijze is ingediend. Tijdens de beantwoording van de zienswijzen is geconstateerd dat met deze wijziging een mogelijke negatieve maximale invulling van het bestemmingsplan kan worden voorkomen. Dit is enkel een ambtelijke verbetering van het plan.

Met de voornoemde reactie en aanpassingen van de regels zijn wij van mening dat er een gebouw komt wat in voldoende mate ingepast is. In afdoende mate rekening houdt met de belangen van de omgeving en de volkshuisvestelijke belangen van een voldoende aanbod in de sociale huur sector. En hierbij niet meer hinder en overlast zal veroorzaken dan een ontwikkeling met grondgebonden woningen in twee bouwlagen met een kap. Juist door het realiseren van parkeren aan de achterzijde en specifieke eisen aan indeling van de woningen en gevels zal dit plan zorgen voor minder overlast dan in de huidige situatie en minder inkijk naar de achtergelegen percelen en meer verkeersveiligheid dan in de bestaande situatie. Het betreft hier ook een stedelijke omgeving waarbij een bepaalde mate van hinder en overlast als acceptabel moet worden gezien.

Aanpassingen bestemmingsplan

Onderstaand een lijst van aanpassingen in het bestemmingsplan.

- Toevoegen gebruiksvoorschrift dat aan de noordzijde van het pand/appartementen geen woonkamers mogen worden gerealiseerd. Toegevoegd onder artikel 6.3.2. van het bestemmingsplan. Plus het begrip “ruimte” toegevoegd aan de definities.
- Toevoegen bouwvoorschrift dat in de zijgevels van het gebouw geen gevelopeningen mogen worden gerealiseerd. Toegevoegd in artikel 6.2.2. onder e van het bestemmingsplan.
- Toevoegen bouwvoorschrift dat het gebouw moet worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek maximaal 30 graden mag bedragen. Toegevoegd in artikel 6.2.2. onder d van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Zienswijzen (geanonimiseerd)
2. RaadsinformatieBrief van 20 maart 2018
3. Tekeningenboek van architectenbureau Koppens met aanvullende tekeningen van het plan.