

Raadsbesluit

Nr. 84-2020

De raad van de gemeente Apeldoorn,

Overwegende dat,

overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Hoofdstraat - Stationsplein, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1374-ont1, met ingang van 22 mei 2020 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

er gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerp drie zienswijzen zijn ingediend; gelezen het raadsvoorstel d.d. 8 oktober 2020, nr. 84-2020,

met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Zienswijzennota) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootschalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 03-09-2020;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

overwegende dat het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, waardoor de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

overwegende dat op grond van artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet de gemeenteraad criteria kan vaststellen voor de beoordeling of een te bouwen of een bestaand bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand;

overwegende dat het concept van de welstandscriteria, als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat er gedurende deze periode geen inspraakreacties op het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn ingediend;

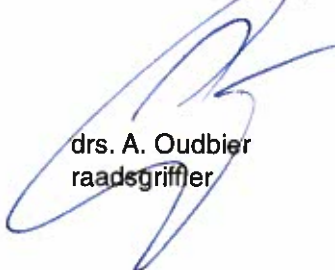
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet;

besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen', de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze gedeeltelijk niet over te nemen;
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aanbrengen conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen'.
3. Het bestemmingsplan Hoofdstraat - Stationsplein gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen', waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0200.bp1374-vas1 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 03-09-2020.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 oktober 2020.

De raad voornoemd,


drs. A. Oudbier
raadsgriffier


A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
15 oktober 2020

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Hoofdstraat –
Stationsplein (Crescent west)

Voorstel nr
84-2020

Datum
08-10-2020

Portefeuille
M. van Vierssen/ J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen', de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze gedeeltelijk niet over te nemen;
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aanbrengen conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen'.
3. Het bestemmingsplan Hoofdstraat - Stationsplein gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen', waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0200.bp1374-vas1 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 3-9-2020.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Op de locatie Hoofdstraat - Stationsplein (locatie Crescent-West) ligt nog een stuk braakliggend terrein. Voor dit terrein is een bouwplan ontwikkeld voor stadsvilla's en appartementen. Dit project kent een lange (ontwikkel)historie. De locatie is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Stationsomgeving. Een publiek private samenwerking van de gemeente en een consortium van bouwers/ontwikkelaars. Een gebiedstransformatie die circa twintig jaar geleden is gestart. Het merendeel van het gebied is gerealiseerd. Deze locatie is wel eerder opgepakt maar, o.a. vanwege de crisis, blijven liggen. In 2015 is de ontwikkeling van deze locatie weer opgepakt. De stappen die toen zijn gezet hebben uiteindelijk tot het voorliggende plan geleid.

Het beoogde bouwplan past niet in het huidige bestemmingsplan, daarom is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 mei 2020 ter inzage gelegen. De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Bestuurlijk belang

Met het ontwerpbestemmingsplan krijgt het braakliggende terrein, een actueel en integraal planologisch-juridisch kader. Dit kader biedt ruimte voor de ontwikkeling van woningen in de binnenstad.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan 'Hoofdstraat-Stationsplein Apeldoorn' gewijzigd vast kan stellen.

2 Kader

Wettelijk kader:

- Visie Stationsomgeving
- Regieplan binnenstad/ visie binnenstad/ masterplan binnenstad
- Wet ruimtelijke ordening (artt. 3.1, 3.8, 6.12) en Besluit ruimtelijke ordening (artt. 1.2.3, 1.2.4)

Strategische doelen:

Het plan maakt woningen in het centrum van Apeldoorn mogelijk. Verder draagt het plan bij aan het mooier maken van de binnenstad. De ontwikkeling draagt bij aan de comfortabele gezinsstad. De woningen worden gasloos gerealiseerd. Dit leidt tot minder CO₂-uitstoot. Het plan heeft een gunstig effect op het klimaat.

3 Beoogd maatschappelijk resultaat

Door middel van het bestemmingsplan een adequate bestemming realiseren voor maximaal 44 woningen op het braakliggende terrein hoek Hoofdstraat - Stationsplein.

4 Argumentatie

4.1 Instemmen met de Nota zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 mei 2020 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. In de 'Nota zienswijzen' zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

Een zienswijze ziet op de toelichting van het plan. Het aspect geluid in relatie tot het spoorwegemplacement Apeldoorn is niet meegenomen. Dit gebrek is hersteld.

Twee zienswijzen zien op het wegnemen van zon- en daglicht en uitzicht vanaf het zijraam van reclamanten. Tevens vragen zij om rekening te houden met het uitzicht van de balkons. Deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

Voor de volledige zienswijzen en de reactie daarop wordt verwezen naar de 'Nota zienswijzen'. Deze nota is als bijlage bij dit voorstel gevoegd en maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

4.2 Er zijn ambtshalve redenen het plan aan te passen.

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten. Het ontwerpbestemmingsplan is als volgt gewijzigd:

- Het bouwvlak is aangepast in. De balkons aan de zijde van het Stationsplein zijn binnen het bouwvlak gebracht.
- Bergingen bij de woningen/appartementen, aanduiding is aangepast.
- Aanduiding 'aaneengebouwde' woningen toegevoegd.

4.3.1 Het bestemmingsplan maakt de invulling van het perceel hoek Hoofdstraat – hoek Stationsplein planologisch juridisch mogelijk.

Het plangebied is het laatste onderdeel van een ontwikkeling rondom het Stationsplein. Het Stationsplein wordt begrensd door een crescent-vormige bebouingswand dat in segmenten is opgebouwd. Voorliggend plan is de laatste segment van deze crescent. Het plan maakt de realisatie van 14 stadsvilla's en 30 appartementen mogelijk. In het binnenterrein wordt geparkeerd, deels in een half verdiepte parkeergarage.

Het toevoegen van woonprogramma in het centrum van Apeldoorn zorgt voor extra levendigheid, sociale veiligheid en draagvlak voor de voorzieningen.

4.3.2 Het plan is positief beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is positief over de nieuwe bebouwing. Qua vorm en uitvoering sluit de nieuwbouw op een mooie wijze aan bij de bestaande bebouwing aan het plein. Daarmee wordt op een juiste wijze de pleinwand voltooid. Ook de bebouwing aan de Hoofdstraat en de kopse kant van het Stationsplein is op een hoogwaardig niveau en zorgvuldig ontworpen.

4.3.3 Het bouwplan voldoet aan ons Afwegingskader Woningbouw.

De te bouwen woningen worden gerealiseerd in het midden dure- en duurdere segment. De 14 stadsvilla's zijn koopwoningen in het dure segment. De 30 appartementen worden midden dure koop. Er is daarbij ook een mogelijkheid dat (een deel van) de appartementen wordt verhuurd. Dit plan voorziet in een flinke bijdrage aan de realisatie van kwalitatief goed middelduur woningbouwprogramma en is daarmee van meerwaarde voor Apeldoorn.

4.3.4 Het bouwplan draagt bij aan de vergroening van de binnenstad.

Medio 2019 is een nieuwe visie voor de binnenstad opgesteld. In deze visie is een zeer stevige groene agenda neergezet als het gaat om de doorontwikkeling van de binnenstad. Ondanks dat er sprake is van een rijdende trein die bijna bij het eindstation is, is met de ontwikkelaar besproken of en zo ja hoe er meer groen in het plan kan worden gerealiseerd. Dit heeft tot het volgende eindresultaat geleid:

- Aan de voorzijde van de stadsvilla's (tegenover de "fietsenflat") worden gemetselde plantenbakken gerealiseerd. Deze bakken dienen als afscheiding, dragen bij aan de privacy en groene uitstraling.
- De bergingen van de appartementen samen met de trafo op het binnenterrein worden voorzien van sedum dakbedekking.
- Aan de zijde van de Hoofdstraat worden bij de bakken spandraden aan de gevel bevestigd zodat klimplanten ook de gevel kunnen vergroenen.
- Vleermuis- en vogel(nest)kasten worden, indien zinvol toe te passen, ook aangebracht.
- Aan kopers wordt voorlichting gegeven over de inrichting van de tuin om hen zoveel mogelijk te helpen en te stimuleren de tuinen insecten- en vogelvriendelijk in te richten. Dit is met name belangrijk bij kleine (stads)tuinen waarbij de ervaring leert dat men snel geneigd is die helemaal te betegelen.

4.4 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

In artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Er hoeft geen exploitatieplan te worden gesloten als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst afgesloten voor het verhaal van de plankosten. Zie ook paragraaf financiën.

5 Maatschappelijk draagvlak

De initiatiefnemer, Van Wonen, houdt de direct omwonenden per brief op de hoogte van de planvorming. Ook is er met de omwonenden overleg geweest over de indeling van het plangebied.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn er door twee bureaus een zienswijze ingediend. Zowel de initiatiefnemer als de gemeente hebben telefonisch contact gehad over de zienswijze. De initiatiefnemer heeft een virtuele impressie laten maken van het uitzicht vanaf het balkon van het naastgelegen appartementencomplex en de nieuwbouw.

6 Risico's

6.1 Er kan beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de nog te verlenen omgevingsvergunning.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door een ieder die een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij uw raad naar voren heeft gebracht, beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Ook kan bij de Voorzitter van de AbRvS een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. Als voorwaarde voor het instellen van beroep geldt wel dat men belanghebbende moet zijn in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Ook tegen de nog te verlenen omgevingsvergunning kan bezwaar worden gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders en vervolgens beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de AbRvS worden ingesteld.

6.2 Er kunnen verzoeken om tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, bestaat de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in planschade bij de gemeente in te dienen. Planschadeverzoeken zullen t.z.t. beoordeeld worden door een onafhankelijk planschade expert, conform onze verordening planschade Apeldoorn.

6.3 Crisis- en herstelwet is van toepassing.

Het bestemmingsplan maakt een nieuwbouwplan mogelijk, bestaande uit 44 woningen. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Bijlage I bij de Chw geeft een lijst met categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld

in artikel 1.1, eerste lid Chw. Hierin staat dat woningbouwlocaties van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, waarvan hier sprake is, wordt aangemerkt als project onder de Chw. Vanuit procedureel aspect impliceert dit onder andere een aanzienlijk kortere proceduretijd in geval van beroep bij de AbRS. Tevens betekent dit dat de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld (het instellen van pro forma beroep is dus niet mogelijk).

8 Financiële paragraaf

Het terrein Crescent West is voor circa 90% in eigendom van de gemeente. Een klein gedeelte van het plangebied is in eigendom van Van Wonen. Aan Van Wonen is een koopovereenkomst aangeboden voor de verkoop van het gemeentelijk eigendom. Het betreft een verkoop van het gemeentelijk eigendom op een afgesproken moment tegen een afgesproken prijs.

9 Communicatie van het besluit

Indieners zienswijzen

De indieners van de zienswijzen ontvangen het concept raadsvoorstel en zienswijzennota. Zij kunnen gebruik maken om in te spreken tijdens de behandeling van het plan op de PMA. Indien de raad het plan vaststelt, ontvangen zij een brief met daarin de mogelijkheden van beroep.

Bestemmingsplan

Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het digitale gemeenteblad, in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tegen het besluit van uw raad kan beroep aangetekend worden. Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende zes weken schriftelijk beroep ingesteld worden tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beroep kan ingesteld worden door:

- belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend;
- belanghebbenden tegen de wijzigingen die bij de vaststelling zijn aangebracht.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

10 Realisatie van het besluit

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen.

Als het bestemmingsplan inwerking is getreden, dan kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer. Start bouw is voorzien in de eerste helft van 2021, maar is afhankelijk van de verkoop van de woningen.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. T.J.H.M. Berben

Voor deze F. Jorink

A.J.M. Heerts

Nota zienswijzen ‘bestemmingsplan Hoofdstraat - Stationsplein’

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan ‘Hoofdstraat - Stationsplein’

1 Inleiding

Voor u ligt de ‘Nota zienswijzen bestemmingsplan Hoofdstraat - Stationsplein’ (hierna: Nota zienswijzen). Het ontwerp bestemmingsplan ‘Hoofdstraat - Stationsplein’ (hierna: ontwerp bestemmingsplan) heeft vanaf 22 mei 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

In hoofdstuk 2 van de Nota zienswijzen is een overzicht opgenomen van de reclamanten. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van de reclamanten niet opgenomen in de Nota zienswijzen. Wel is aangegeven op welk adres reclamant gevestigd is. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen.

Hoofdstuk 3 beschrijft welke ambtshalve wijzigingen er zijn aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2 Zienswijzen

Zienswijzen moeten binnen de termijn van terinzageligging van het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk of mondeling worden ingediend. Schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend indien:

- deze voor het einde van de termijn van terinzageligging zijn ontvangen, of;
- deze voor het einde van de termijn van terinzageligging ter post zijn bezorgd, mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn van terinzageligging zijn ontvangen.

De termijn van terinzageligging was van 22 mei 2020 tot en met 2 juli 2020.

Overzicht reclamanten:

reclamant	adres	plaats	Datum brief	Datum ingekomen
1	Prorail	Utrecht	23 juni 2020	26 juni 2020
2	Stationsdwarsstraat	Apeldoorn	1 juli 2020	1 juli 2020
3	Stationsdwarsstraat	Apeldoorn	1 juli 2020	1 juli 2020

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzageligging ingediend en kunnen daarom in behandeling worden genomen.

Reclamant 1

Inhoud van de zienswijze

1.1 In hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid, 4.1 Milieuaspecten, 4.1.5 Geluidhinder is het onderwerp industrielawaai in relatie tot het spoorwegemplacement Apeldoorn niet meegenomen. Graag de paragraaf 4.1.5 Geluidhinder hierop aanpassen.

Beoordeling

1.1 Aan paragraaf 4.1.4 van de toelichting is het aspect geluid in relatie tot het spoorwegplacement Apeldoorn opgenomen.

Conclusie

Aan de zienswijze is tegemoet gekomen.

Reclamant 2

Inhoud van de zienswijze

2.1 Reclamant geeft aan dat vanuit zijn zijraam het uitzicht en zonlicht volledig wordt weggenomen en het daglicht sterk wordt verminderd door de nieuwbouw. Aangezien dit de enige raam is aan de achterzijde van zijn woning zal dit grote invloed hebben op het woongenot van reclamant.

2.2 Reclamant geeft aan dat door het teniet gaan van uitzicht en zonlicht de waarde van zijn huis lager wordt.

2.3 Reclamant geeft aan dat niet duidelijk te zien is op de tekeningen of er rekening is gehouden met de inpandige balkons aan de voorzijde van zijn woning. Er kan niet gegarandeerd worden dat reclamant vrij uitzicht en zonlicht houdt op zijn balkon. Dit is wel mondeling toegezegd.

Beoordeling

2.1 Het nieuwbouwplan wordt gerealiseerd op 2 meter afstand van het raam van reclamant. Door de initiatiefnemer, Van Wonen, is een impressie gemaakt van de toekomstige situatie. Deze impressie heeft reclamant ook ontvangen. Op de impressie is te zien dat de nieuwbouw zeker effect heeft op de mate van zonlicht inval op het zijraam. Er is nog steeds sprake van daglichtinval door het zijraam.



Links huidige situatie en recht een impressie van de toekomstige situatie.

2.2 Mocht reclamant van mening zijn dat sprake is van een waardedaling door de mogelijkheden die het nieuwe plan biedt, dan kan hij middels een aparte procedure een vergoeding hiervoor vragen. Deze planschadeprocedure kan plaatsvinden nadat het voorliggende plan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden.

2.3 Het te realiseren appartementencomplex is zo ontworpen dat er vanaf het balkon van reclamant vrij uitzicht is en blijft op het Stationsplein.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Reclamant 3

Inhoud van de zienswijze

3.1 Reclamant geeft aan dat vanuit zijn zijraam het uitzicht en zonlicht volledig wordt weggenomen en het daglicht sterk wordt verminderd door de nieuwbouw. Aangezien dit de enige raam is aan de achterzijde van zijn woning zal dit grote invloed hebben op het woongenot van reclamant.

3.2 Reclamant geeft aan dat door het teniet gaan van uitzicht en zonlicht de waarde van zijn huis lager wordt.

3.3 Reclamant geeft aan dat niet duidelijk te zien is op de tekeningen of er rekening is gehouden met de inpandige balkons aan de voorzijde van zijn woning. Er kan niet gegarandeerd worden dat reclamant vrij uitzicht en zonlicht houdt op zijn balkon. Dit is wel mondeling toegezegd.

Beoordeling

De zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Zie voor de beantwoording van de zienswijze onder beoordeling 2.1 - 2.3.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten, beleid of regelgeving.

Voor dit plan zijn de volgende ambtshalve aanpassingen gemaakt:

- Artikel 5.1 onder e; balkons was 1,20 meter diep en wordt 2 meter diep.
- Bergingen bij de woningen/appartementen, aanduiding is aangepast.
- Aanduiding 'aaneengebouwde' woningen toegevoegd.