

Gemeente Heemskerk

Bestemmingsplan Debora Bakelaan

Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen (anonieme versie)

September 2019

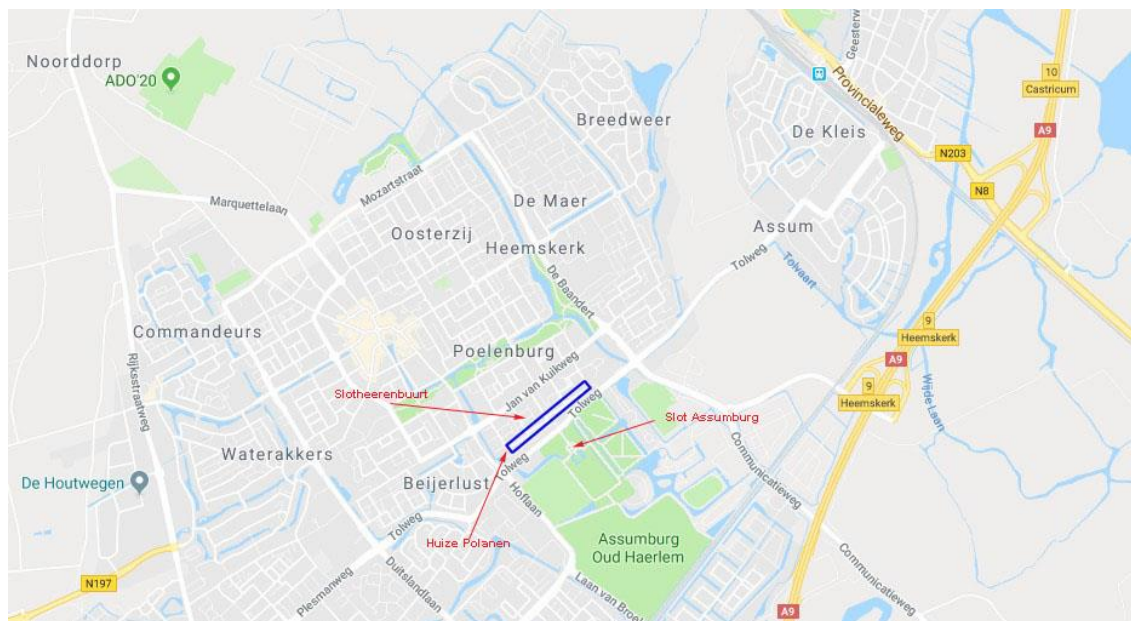
Kenmerk 0396-02-N02

Projectnummer 0396-02

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Ingediende zienswijzen	1
1.2. Aanleiding en doel van het bestemmingsplan Debora Bakelaan	1
2. Zienswijzen	3
2.1. Reclamant 1:	3
2.2. Reclamant 2:	4
2.3. Reclamant 3:	8
2.4. Reclamant 4:	10

Afbeelding 1: Ligging in groter verband



1. Inleiding

Ten behoeve van de herontwikkeling van de flats aan de Debora Bakelaan en de herinrichting van het omliggende gebied heeft de gemeente Heemskerk het ontwerp-bestemmingsplan Debora Bakelaan ter visie gelegd.

Met ingang van 20 mei 2019 heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de receptie van het gemeentehuis en was het raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze kenbaar maken bij het college. Van deze mogelijkheid hebben 12 reclamanten gebruik gemaakt.

1.1. Ingediende zienswijzen

Gedurende de tervisielegging zijn de volgende zienswijzen tijdig ingediend:

Nr.	Adres	Naam	Postcode	Ontvangen
1.	■ ■	■ ■	■ ■	28 juni 2019
2	■ ■	■ ■	■ ■	30 juni 2019
3	■ ■	■ ■	■ ■	28 juni 2019
4	■ ■	■ ■	■ ■	28 juni 2019
5	■ ■	■ ■	■ ■	28 juni 2019
6	■ ■	■ ■	■ ■	28 juni 2019
7	■ ■	■ ■	■ ■	28 juni 2019
8	■ ■	■ ■	■ ■	28 juni 2019
9	■ ■	■ ■	■ ■	28 juni 2019
10	■ ■	■ ■	■ ■	28 juni 2019
11	■ ■	■ ■	■ ■	28 juni 2019
12	■ ■	■ ■	■ ■	28 juni 2019

De zienswijzen onder nummer 4 t/m 12 zijn gelijkkluidend.

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor staande termijn binnengekomen en zijn daarom alle ontvankelijk.

1.2. Aanleiding en doel van het bestemmingsplan Debora Bakelaan

Op vrijdag 22 december 2017 hebben Woonopmaat en de gemeente Heemskerk de samenwerkingsovereenkomst ondertekend die de herstructurering van de flats aan de Debora Bakelaan, het omliggende openbare gebied én de reconstructie van de Tolweg mogelijk maken.

Beide partijen kiezen voor sloop en nieuwbouw, omdat dit de kwaliteit van de woningen en de leefomgeving aanzienlijk kan verbeteren. Een stedenbouwkundige visie vormt onderdeel van de overeenkomst.

Niet alleen de flats worden vervangen, ook de hele omgeving krijgt een opknapbeurt. Belangrijk element daarin is de reconstructie van de Tolweg. Een deel van de benodigde parkeerplaatsen

voor de woningbouwontwikkeling aan de Debora Bakelaan wordt direct aangesloten op de Tolweg in plaats van door de daarboven liggende woonwijk.

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is een stedenbouwkundig plan vervaardigd. Tijdens het ontwerp-proces is via een klankbordgroep veelvuldig overleg gevoerd met een bewonersgroep. Daarbij zijn meerdere ontwerpvarianten beschouwd en gezamenlijk met de klankbordgroep van plus- en minpunten voorzien. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een breed gedragen voorkeursmodel. Naar aanleiding van het laatste overleg met de klankbordgroep op 21 januari 2019 is het stedenbouwkundig plan voor de laatste keer aangepast.

Het bestemmingsplan biedt de planologisch-juridische randvoorwaarden voor de ontwikkeling van 3 woontorens ter vervanging van de 4 oudere galerijflats. Het ontwerp-bestemmingsplan gaat uit van 225 appartementen (inclusief 24 studio's). Ieder appartementengebouw krijgt 12,5 bouwlaag boven maaiveld. De onderste halfverdiepte bouwlaag bevat bergingen.

Inmiddels is (ná het ter visie leggen van het ontwerp-bestemmingsplan) het programma iets naar beneden bijgesteld. Daarbij worden 192 oude appartementen gesloopt en worden daar 222 nieuwe appartementen (waaronder 177 sociale huur-appartementen, 24 studio's en 21 koop-appartementen) voor teruggebouwd. De studio's worden in het middelste appartementengebouw opgenomen en behoren eveneens tot de categorie sociale huur. De overige appartementen worden verdeeld over de 3 gebouwen. De aanpassing heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd dient te worden vastgesteld.

2. Zienswijzen

2.1. Reclamant 1:

Bezwaar 1:

Reclamant kan zich niet verenigen met de voorgenomen bouwhoogte van 40 meter van de appartementengebouwen. De bouwhoogte zorgt voor een aantasting van de privacy en zorgt bovendien voor meer schaduw. Reclamant geeft aan dat een nieuwe flat zijn goedkeuring heeft indien deze 10 meter lager zal worden.

Reactie gemeente:

De nieuwe appartementengebouwen krijgen 12,5 bouwlagen boven maaiveld, hetgeen overeenkomt met een bouwhoogte van 38,75 meter (inclusief borstwering). In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 40 meter toegestaan. Deze bouwhoogte is weliswaar iets hoger dan de ontworpen bouwhoogte maar het is geenszins de bedoeling met deze marge een extra verdieping te realiseren. Het bouwprogramma voor de 3 appartementengebouwen ligt vast en is verdeeld over de 3 appartementengebouwen. De flexibiliteit qua bouwhoogte die in het bestemmingsplan is opgenomen is gebruikelijk en is bedoeld om eventuele wijzigingen bij de definitieve uitvoering van het bouwplan te kunnen opvangen wanneer die door technische eisen of anderszins noodzakelijk blijken te zijn.

In het kader van deze zienswijzeprocedure heeft Woonopmaat in juli 2019 een nieuw bezonningsonderzoek laten uitvoeren. Naast de in de bijlage bij deze nota opgenomen afbeeldingen zijn er ook filmpjes gemaakt waarin het verloop van de bezonning/beschaduwning op 3 maatgevende momenten in het jaar is te zien (maart, juni en december). Uit het opgestelde bezonningsonderzoek blijkt dat de woning van reclamant in een gunstigere situatie komt te verkeren dan bij de oude flats. (bron: film 21 maart oud/nieuw). Dit wordt vooral veroorzaakt door de geringere breedte van de appartementengebouwen ten opzichte van de oude flatgebouwen. Uit het onderzoek blijkt duidelijk dat de bouwhoogte van ondergeschikt belang is (hoewel jaargetijden wel enige invloed hebben). De door reclamant voorgestelde aanpassing van de bebouwingshoogte heeft daarom nauwelijks invloed op de bezonning van het pand van reclamant. De aanpassing zou wel een positief effect opleveren voor panden in de omgeving van de Jan van Kuikweg.

De opmerking over de bouwhoogte wordt niet overgenomen. De volkshuisvestelijke belangen en de financiële aspecten verbonden aan de herontwikkeling van het gebied motiveren de omvang van de gebouwen. Aanpassing van de hoogte zou een aanpassing van het woonprogramma betekenen.

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bezwaar 2:

Het bezonningsonderzoek gaat volgens reclamant slechts uit van één dag en één tijdstip in de maand maart. Reclamant vraagt zich af of er ook andere tijdstippen zijn onderzocht omdat hij

vreest voor een beperking van de zoninval waardoor er gevolgen optreden voor de energierekening.

Reactie gemeente:

Reclamant verwijst naar de in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen voorbeelden. Tijdens het gehele werkproces is de schaduwwerking van de gebouwen onderdeel geweest van de afweging. Daarbij zijn meerdere momenten in het jaar op verschillende tijdstippen onderzocht. In zijn algemeenheid valt op te merken dat de nieuwe gebouwen voor de woonwijk als totaal een verbetering betekenen. Dat heeft te maken met het verschil in breedte van de oude en nieuwe gebouwen en het feit dat 4 oude gebouwen worden vervangen door 3 nieuwe gebouwen. Het feit dat de nieuwe gebouwen hoger zijn dan de oude gebouwen heeft vooral effect op woningen die verder van de Debora Bakelaan zijn gesitueerd. Ofschoon het bovenstaande in algemene zin geldt kan het natuurlijk zo zijn dat een specifieke locatie meer schaduw ontvangt dan in de oude situatie (of op een ander tijdstip).

In de zomer is het schaduweffect het minst en in de winter het grootst. Daar moet echter bij bedacht worden dat in de winter de rijenwoningen elkaar reeds beschaduwen, waardoor het optredende effect van de appartementengebouwen achter de eerste bebouwingslijn grotendeels toch al bestond als gevolg van de eengezinswoningen.

De opmerking leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2. Reclamant 2:

Bezwaar 1:

Reclamant is van mening dat een bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld omdat er nog geen concreet en definitief bouwplan is. Hierdoor worden de in de klankbordgroep besproken zaken niet geborgd in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Tijdens de voorbereiding van het plan zijn in de klankbordgroep talloze zaken besproken. De uitkomsten van dat overleg hebben hun weerslag gevonden in het opgestelde stedenbouwkundige plan. Dit stedenbouwkundige plan (en het actuele programma) is vervolgens vertaald in het bestemmingsplan. Naar zijn aard legt het bestemmingsplan slechts ruimtelijke aspecten vast. Daarbij gaat het om het gebruik van gronden en gebouwen en de maatvoering van gebouwen en andere bouwwerken. De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan op een juiste wijze voorziet in de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied en de gebouwen.

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bezwaar 2:

Op basis van een uitvoerige beschouwing van de parkeernormen in relatie tot het woonprogramma komt reclamant tot de conclusie dat wordt afgeweken van de richtlijnen van CROW. Daarnaast is de wijziging van het woonprogramma (opnemen van de categorie “koop, etage, midden”) niet vertaald in het aantal parkeerplaatsen waardoor er minimaal 236 tot 238 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Ook wordt niet beredeneerd dat de flats alleen in de goedkope en middenhuur vallen. Sterker nog, inmiddels is er koop aan toegevoegd en heeft men verder geen vastomlijnd plan van welke sector gaat huren. Het is dan niet opportuun om op voorhand met een parkeereis van een lage parkeernorm te rekenen.

Reactie gemeente:

Conform het bepaalde in de Nota Parkeren Heemskerk is voor de verkeersaspecten bij ruimtelijke ontwikkelingen het berekenen van de parkeerplaatsverplichting essentieel. De parkeerplaatsverplichting is het aantal parkeerplaatsen dat een initiatiefnemer moet aanleggen bij een voorgenomen ruimtelijke functie. De parkeerplaatsverplichting wordt berekend aan de hand van vastgestelde parkeernormen. Omdat Heemskerk parkeernormen wenst op te nemen in bestemmingsplannen zijn deze overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan geeft de normering en is niet gericht op één vast stedenbouwkundig plan of een vaststaand woonprogramma. Het ontwerp-bestemmingsplan geeft wel de maximale maatvoering en het maximum aantal wooneenheden. Dat betekent dat afhankelijk van het definitieve woonprogramma een parkeerplaatsverplichting ontstaat.

Zoals in de inleiding van deze nota is aangegeven is het woonprogramma meerdere keren aangepast (aanvankelijk 192 appartementen, toen 225 appartementen en nu 222 appartementen).

Op basis van het laatst geopperde programma van 117 sociale huurappartementen, 21 etagewoningen (koop, midden) en 24 studio's (vergelijkbaar met kamerverhuur, zelfstandig) dienen er in beginsel 197,9 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het stedenbouwkundige plan, waarmee de gemeenteraad op 28 maart 2019 heeft ingestemd, gaat uit van de realisering van 202 parkeerplaatsen. Indien het nu voorliggende programma wordt gerealiseerd wordt dan ook voldaan aan de parkeerplaatsverplichting uit het Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017.

De toets (of voldaan wordt aan de parkeerplaatsverplichting) vindt plaats bij het aanvragen van een omgevingsvergunning.

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bezwaar 3:

De situering van de parkeerplaatsen is niet altijd vlakbij de entree van de woontorens, ondanks dat dit door een bewoner tijdens één van de vergaderingen van de Klankbordgroep is aangegeven. Zo is het centrale parkeerveld, dat aansluiting geeft op de Tolweg, niet direct bereikbaar vanaf een entree. Hierdoor zal naar de mening van reclamant een extra druk ontstaan op de parkeerplaatsen aan de Debora Bakelaan. De toekomstige bewoners zitten niet te wachten op een wandeling vanaf de parkeerplaats door een mooi park. Ook valt niet in te zien waarom voorrang is gegeven aan een grote vijver in plaats van ruimte te reserveren voor extra parkeerplaatsen.

Reactie gemeente:

Bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan diende te worden voldaan aan allerlei wensen en eisen. De gemeente is van mening dat er een hoogwaardig stedenbouwkundig plan is opgesteld waarin de woon- en leefkwaliteit veel aandacht heeft gekregen. Het parkgebied zal bijvoorbeeld een meerwaarde opleveren voor de gehele buurt en de uitstraling en nieuwe situering van de appartementengebouwen is van een hogere kwaliteit dan de oude flats. Dat laat onverlet dat er keuzes dienden te worden gemaakt. Uitgaande van de ruimtelijke mogelijkheden is een plan ontstaan waarin ook compromissen noodzakelijk bleken. De loopafstanden naar de woningen voldoen aan de richtlijnen uit het Parkeerbeleidsplan. Kortere loopafstanden zijn wenselijk, maar integrale ruimtelijke afweging heeft geleid tot het nu voorliggende ruimtelijk ontwerp.

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bezwaar 4:

Reclamant gaat in op de geluidbelasting als gevolg van de Tolweg. Geconstateerd wordt dat er in het kader van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de toepassing van een geluidreducerend wegdektype (Dunnen deklagen A), maar dat in het ontwerp-besluit hogere waarden staat dat hiertegen verkeerstechnische bezwaren bestaan.

Reactie gemeente:

Bij de reconstructie van de Tolweg wordt inderdaad een geluidreducerend wegdek Dunne deklagen A toegepast. Daarom is bij de akoestische berekening van dit wegdektype uitgegaan. De herkomst van de opmerking over de verkeerstechnische bezwaren is niet duidelijk. Wel kan worden aangegeven dat dit wegdektype niet gebruikt wordt in de nabijheid van drukke kruisingen omdat de slijtage daar groter is bij dit type wegdek.

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bezwaar 5:

Reclamant merkt op dat ten opzichte van eerdere plannen de appartementengebouwen zijn verplaatst. Eerst werden deze appartementengebouwen in het verlengde van de zijstraten ge-projecteerd, later tegenover de kopgevels, nu wordt daarvan afgeweken in verband met de maatvoering van het parkeerterrein. De conclusie dat er een betere lichtinval is in de laagbouw aan de noordzijde van de Debora Bakelaan wordt niet onderschreven, althans niet voor het pand van reclamant.

Reactie gemeente:

Zoals bij de reactie op bezwaar 2 van reclamant 1 ook reeds is opgemerkt geldt in zijn algemeenheid dat de nieuwe gebouwen voor de woonwijk als totaal een verbetering van de bezonningssituatie betekenen. Ofschoon dit in algemene zin geldt kan het natuurlijk zo zijn dat een specifieke locatie meer schaduw ontvangt dan in de oude situatie (of op een ander tijdstip).

In de in de bijlage opgenomen afbeeldingen kan voor de woning van reclamant worden afgeleid dat in maart de ochtendzon iets later wordt beperkt en dat de beperking korter duurt dan in de

oude situatie. In juni (om 8.00 uur 's ochtends) ondervindt de rij woningen waarin reclamant woont geen schaduw meer van de nieuwe bebouwing terwijl dat wel het geval was in de oude situatie. Met het stijgen van de zon zal dus later op de dag zeker geen schaduw meer ontstaan op de voorgevel. Op dit moment van het jaar verbetert de situatie dus. In december ondervindt de woning veel schaduwwerking, maar minder dan in de oude situatie vanwege het smallere appartementengebouw.

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bezwaar 6:

In het bestemmingsplan zijn er onder artikel 12 ook binnen het bestemmingsplan nog extra afwijkingen mogelijk om de bebouwing nóg hoger en groter te maken, waardoor er nog minder zicht en bezonning zal zijn op onze huizen aan de Debora Bakelaan. Het voorstel van reclamant is dan ook om de flats aan de kopse kant te plaatsen, en niet binnen het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden te bieden voor uitbreiding van de maatvoering. Omdat reclamant minder zon ontvangt zal dat een hogere energierekening betekenen en wordt zij onevenredig benadeeld.

Reactie gemeente:

De situering van de appartementengebouwen komt voort uit een proces waarbij diverse belangen tegen elkaar dienen te worden afgewogen. Ondanks de uiterste zorg die aan het plan is besteed kan het bij de verdere uitwerking toch nodig zijn tot verdere aanpassingen te komen. Daarom bevat het bestemmingsplan regels die enige flexibiliteit met zich meebrengen.

Zoals bij het vorige bezwaar reeds aan de orde is gekomen bevindt reclamant zich qua bezonning naar de mening van de gemeente niet in een nadeliger situatie dan voorheen.

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bezwaar 7:

In het bestemmingsplan staat dat de bebouwing de bestemming "wonen" heeft. Wonen wordt echter in de begrippenlijst niet gedefinieerd. In de begrippenlijst staat "woning" omschreven en volgens jurisprudentie behoren de termen overeen te komen. Indien het de bedoeling is dat voor "wonen" moet worden gelezen "woning" dan zou dit aangepast moeten worden.

Reactie gemeente:

Het onderscheid tussen "wonen" en "woning" wordt in vele bestemmingsplannen niet gemaakt. Ook niet in de bestemmingsplannen van de gemeente Heemskerk. Jurisprudentie wijst uit dat onder "wonen" in het algemene spraakgebruik geen rekening wordt gehouden met bijzondere woonvormen zoals kamerbewoning of begeleid wonen. Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan is aangesloten op de binnen Heemskerk gebruikelijke wijze van bestemmen. Daarin is in de bestemmingsomschrijving "woning" opgenomen. Dat betekent dat er ook onbedoelde woonvormen zijn toegestaan. Dit zou tot ongewenste situaties kunnen leiden. Indien het de bedoeling van reclamant is om dit aan de orde te stellen dan is zij daarin geslaagd.

De opmerking leidt daarom tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er zal een begrip "wonen" en een begrip "huishouden" worden opgenomen in artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan. Bovendien zal in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen "wonen" worden toegestaan in plaats van "woning". In de specifieke gebruiksregels is "het gebruik van een woning anders dan door één huishouden, met uitzondering van een combinatie met zorgverlening" als strijdig gebruik aangemerkt. Dit betekent dat zorgverlening is toegestaan maar bijvoorbeeld kamerbewoning of verhuur aan arbeidsmigranten niet is toegestaan, aangezien woningen slechts gebruikt mogen worden door één huishouden.

2.3. Reclamant 3:

Bezwaar 1:

Reclamant verzoekt de eerste woontoren te verschuiven. Daarbij wordt verwezen naar het vermeende overschrijden van de in de stedenbouwkundige visie aangegeven rooilijn.

Reactie gemeente:

Uitgangspunt voor de planvorming is geweest dat er zichtlijnen ontstaan vanuit de woonstraten naar park Assumburg (doelstelling 12 uit het Werkboek De Slotvrouwe, november 2017). Om deze zichtlijnen te waarborgen zijn er rooilijnen aangegeven in de stedenbouwkundige visie.

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2019 met het stedenbouwkundig plan ingestemd. Alle belangen zijn gewogen en het voorliggende plan is daarvan de uitkomst.

Het stedenbouwkundige plan is de basis geweest voor de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen regels en verbeelding. De gemeente is van mening dat het schuiven van de bouwvlakken niet meer aan de orde is.

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bezwaar 2:

In de oude situatie staat de zijgevel van de flat ongeveer in één lijn met de zijgevel van de woning van reclamant, daardoor is de zichtlijn vanuit zijn woning "langs" de flat en is er uitzicht op een speelterrein. Reclamant wil dat dit zo blijft. Daarbij wil hij dat de woontoren verschuift in de richting van de Willem van Velsenstraat, dat de hoogte en het aantal woningen wordt verlaagd en dat het haaksparkeren langs de Debora Bakelaan wordt omgezet in langsparkeren.

Reactie gemeente:

Voor reclamant verandert de situatie ten opzichte van de oude situatie. Weliswaar schuift de zijgevel van het appartementengebouw iets naar het westen ten opzichte van de oude flat, maar het gebouw zal daarentegen achter de voormalige achtergevel van de flat worden gerealiseerd. De afstand tot de woning van reclamant wordt dus behoorlijk groter. Het verschuiven van de zijgevel betreft slechts enkele meters. Het appartementengebouw krijgt een halfverdiepte laag waarin bergingen worden opgenomen en die rondom wordt voorzien van een groen talud. Het uitzicht zal dus veranderen, maar groener worden dan bij de oude flat. Zoals in reactie op bezwaar 1 reeds is aangegeven is het schuiven van de bouwvlakken niet aan de orde.

Ten aanzien van de hoogte en het aantal woningen is er ook geen aanleiding om deze te wijzigen. Het aantal appartementen neemt iets toe doordat er studio's worden gerealiseerd waar grote vraag naar is. De kosten worden gedekt door het toevoegen van een 21-tal koop appartementen. Aan het programma valt derhalve niet te tornen en daarmee ook niet aan de omvang (waaronder de hoogte) van de gebouwen.

De parkeernormen van de gemeente Heemskerk leiden tot een berekend minimum aantal parkeerplaatsen (zie ook de reactie op bezwaar 2 van reclamant 2). De benodigde parkeerplaatsen zijn aan verschillende delen van het plangebied toebedeeld. Indien gekozen zou worden voor langsparkeren, betekent dit dan ook dat het vereiste aantal parkeerplaatsen niet wordt gehaald en dat het stedenbouwkudige plan (dat als onderlegger voor het ontwerp-bestemmingsplan heeft gediend) moet worden aangepast. Beiden zijn geen optie.

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bezwaar 3:

Reclamant geeft aan prijs te stellen op de bezonning van zijn woning in de winterperiode. Door het verschuiven van de zijgevel zal de winterzon veel later zijn woonkamer in schijnen.

Reactie gemeente:

Het feit dat de zijgevel enkele meters is verschoven betekent dat er een marginaal verschil in bezonning in de ochtenduren tijdens de winter zal optreden. Doordat het nieuwe appartementsgebouw smaller is en verder verwijderd is van de voorgevel van reclamant zal de bezonning verbeteren. Verwezen wordt naar de in de bijlage bij deze nota opgenomen afbeeldingen.

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bezwaar 4:

Om schade aan de woning zoveel mogelijk te beperken wil reclamant dat bij de uitvoering gebruik wordt gemaakt van geboorde funderingspalen.

Reactie gemeente:

Tijdens de uitvoering zal de overlast voor omwonenden zo veel mogelijk worden beperkt. Door Woonopmaat is aangegeven dat er geboorde funderingspalen zullen worden gebruikt. De opmerking heeft echter geen betrekking op het bestemmingsplan en leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bezwaar 5:

Reclamant vreest dat de waarde van zijn woning zal dalen door de ontwikkeling van de woontorens en de realisatie van parkeerplaatsen tegenover de woning van reclamant.

Reactie gemeente:

Indien reclamant van mening is dat hij planschade ondervindt kan hij na de vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente.

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bezwaar 6:

Het lijkt er op dat het woningtekort opgelost moet worden aan de Debora Bakelaan. In het Klankbordgroep-overleg van 24 juni 2019 is het aantal te realiseren appartementen bepaald op 222 stuks. Dit is niet in overeenstemming met andere locaties waar minder woningen werden teruggebouwd.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is de behoefte aan de appartementen aangegeven. De nieuwbouw aan de Debora Bakelaan voldoet met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens voor 1 en 2 personen (2018: € 597,30) aan de behoefteramingen. Door een differentiatie aan te brengen in de woninggrootte kan tevens worden voorzien in een deel van de behoefte aan woningen voor jongeren. Realisering van de appartementen kan tot slot bijdragen aan de doorstroming zodat eengezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen met kinderen.

Daarnaast worden er 21 koop appartementen toegevoegd waardoor het project financieel uitvoerbaar is. Deze extra woningen dragen dus bij in het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit van de omgeving. Voorbeelden van verbeteringen zijn de aanleg van het parkgebied, maar ook de extra aansluiting op de Tolweg om zodoende het verkeer in de Slotheerenbuurt te beperken.

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4. Reclamant 4:

Bezwaar 1:

De woontorens bevatten balkons die op de Debora Bakelaan zijn gericht. De bewoners aan de overzijde van de Debora Bakelaan ondervinden een onacceptabele inbreuk op hun privacy als gevolg van deze balkons. Reclamanten verzoeken geen balkons op te nemen die uitzicht geven op de eengezinswoningen.

Reactie gemeente:

In de oude situatie zijn de galerijen van de flats aan de zijde van de woningen van de reclamanten gesitueerd. Hierdoor konden bewoners en bezoekers van de flat uitkijken over de omgeving. In de nieuwe situatie zijn er geen galerijen. De bewoners van de nieuwe appartementengebouwen hebben op basis van artikel 4.34 Bouwbesluit recht op een buitenruimte. Bij appartementengebouwen kan een dergelijke buitenruimte slechts worden gerealiseerd in de vorm van een balkon of loggia.

Bij het voorlopig ontwerp van de appartementen gebouwen is overigens rekening gehouden met de situering van de balkons. De balkons zijn zo veel mogelijk gesitueerd aan de zonzijden van de gebouwen. De naar de woningen van reclamanten gerichte zijde van het appartementen gebouw is de noordzijde. Deze gevel is dus het minst geschikt voor de situering van de balkons. Dat betekent dat balkons uitsluitend naar de woningen van reclamanten gericht worden indien de indeling van de appartementengebouwen een andere oplossing niet mogelijk maakt.

Het bestemmingsplan regelt niet de situering van balkons, anders dan de maximale diepte ten opzichte van de gevel (2 meter). De opmerking heeft daarom geen betrekking op het bestemmingsplan.

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage: Bezonningsstudie oud en nieuw (gecombineerd) om 8 of 9 uur in de ochtend (21 maart, 21 juni en 21 december).

In het kader van deze zienswijzeprocedure heeft Woonopmaat in juli 2019 een nieuw bezonningsonderzoek laten uitvoeren. Naast de in deze bijlage opgenomen afbeeldingen zijn er ook filmpjes gemaakt waarin het verloop van de bezonning/beschaduwing op 3 maatgevende momenten in het jaar is te zien (21 maart, 21 juni en 21 december).

De panden van de reclamanten zijn in onderstaande afbeeldingen in rood aangegeven.



