

Raadsbesluit



Datum Raad
21 februari 2019
Registratienummer
BR1800134

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Wethouder Schipperstraat"

De raad van de gemeente Lansingerland;
gelezen het bijgaande voorstel

Overwegende dat

- in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening thans het ontwerp van het bestemmingsplan "Wethouder Schipperstraat" dient te worden vastgesteld;
- de gevolgde procedure is doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- de voorbereiding van het plan is aangekondigd overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- het ontwerpbestemmingsplan "Wethouder Schipperstraat" met de daarbij behorende verbeelding, regels, toelichting, bijlagen en ontwerp van het vaststellingsbesluit met ingang van 25 september 2018 gedurende zes weken voor een ieder in ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;
- voorafgaand aan deze terinzagelegging een kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en in het gemeenteblad op de gemeentelijke website;
- in de periode van de terinzagelegging van voornoemd bestemmingsplan vier schriftelijke zienswijzen zijn ingediend, waarvan een verslag is gemaakt;
- de zienswijzen tijdig zijn ingediend/ontvangen en dus in behandeling genomen zijn;
- de zienswijzen en de overwegingen hierover in de als bijlage opgenomen 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Wethouder Schipperstraat"' zijn weergegeven;
- bij de overwegingen van de zienswijzen een zorgvuldige weging heeft plaatsgevonden tussen het algemeen en individueel belang;
- de conclusie uit de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Wethouder Schipperstraat" en de overwegingen hierover leiden tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan "Wethouder Schipperstraat", zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Wethouder Schipperstraat"'
- een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan "Wethouder Schipperstraat" heeft plaatsgevonden en dit leidt tot de wijzigingen zoals verwoord in de als bijlage opgenomen 'Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan "Wethouder Schipperstraat"'
- uit de toetsingskaders, verantwoord in de toelichting, geen planologisch relevante beletselen naar voren zijn gekomen;
- op grond van de afdeling 6.4 van de Wro onderzocht moet worden of gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld;
- geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat de plankosten voor het realiseren van bouwplannen anderszins geregeld zijn;
- fasering en inrichtingseisen niet via publiekrechtelijke weg geregeld hoeven worden;

- het bestemmingsplan “Wethouder Schipperstraat” conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in digitale vorm is vastgelegd en wordt vastgesteld.

Gelet op

- *artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening* en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Besluiten

1. De ‘Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Wethouder Schipperstraat”’ vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan “Wethouder Schipperstraat”, met identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0181-VAST, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT met datum 2 januari 2017, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Wethouder Schipperstraat”.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Lansingerland in zijn openbare vergadering van 21 februari 2019,

de griffier,



drs. Marijke Walhout



Nota zienswijzen en staat van wijzigingen bestemmingsplan “Wethouder Schipperstraat”

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4 Eindconclusie zienswijzen	8
Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Ambtshalve wijzigingen en motivering	10

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (par. 1.2), een weergave van de ingediende zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (par. 1.3), en een eindconclusie (par. 1.4).

1.2 Procedure

In het Gemeenteblad en in de Staatscourant van 24 september 2018 is bekend gemaakt dat met ingang van 25 september 2018 het ontwerpbestemmingsplan “Wethouder Schipperstraat” zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke viewer <http://1621.roview.net/>. Gedurende deze termijn werd iedereen in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Reclamant 1

Brief d.d. 29 oktober 2018 (I18.30288)

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen. Deze is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar. Het gemeentelijk commentaar wordt afgesloten met een conclusie.

Samenvatting

In de toelichting geeft u aan dat de huidige bestemming van de gronden binnen het plangebied ‘Wonen’ (met aanduiding ‘aaneengebouwd’), ‘Tuin’ of ‘Verkeer’ is, en dat het bouwplan in strijd is met deze bestemming. Kennelijk is dat de aanleiding om een wijziging bestemmingsplan aan te vragen. Het bezwaar van reclamant is dat onduidelijk is welke verandering er nu precies nodig is. Kennelijk is op dit moment zeer nauwkeurig aangegeven welk stuk grond voor ‘Wonen’, ‘Verkeer’ of ‘Tuin’ is bestemd. Het nieuwe bestemmingsplan is daar niet concreet over. Dientengevolge is niet duidelijk hoeveel gebied een andere bestemming krijgt.

Uitgaande van de huidige afmetingen van de percelen ter hoogte van achtertuin van reclamant en de voorlopige bouwplannen van 3B Wonen, kan reclamant afleiden dat het totale tuinoppervlak per woning afneemt van ongeveer 55% naar ongeveer 33%. Het punt van reclamant is dat de verandering niet duidelijk is omschreven, en dat het daarmee niet mogelijk is om goed te begrijpen wat het effect van de wijziging zal zijn. Ten tweede vraagt reclamant zich af of het is toegestaan om meer dan 65% van het perceel te bebouwen.

In § 2.2.1, Programma, staat: "ten opzichte van de huidige situatie worden de afmetingen van de woningen iets ruimer en worden alle woningen op dezelfde afstand van de perceelsgrens gesitueerd.". Dat is wellicht het geval voor de voorzijde, maar op basis van het voorlopige bouwplan ziet reclamant dat de achtergevel van de nieuwbouw ongeveer 3 meter dichterbij zijn perceel komt. Om die reden is reclamant bezorgd om zijn privacy en verwacht reclamant een waardevermindering van zijn woning ten opzichte van de huidige situatie.

Reactie

In het huidige bestemmingsplan is inderdaad zeer nauwkeurig aangegeven welk stuk grond voor 'Wonen' is bestemd en met name zijn de bouwvlakken gedetailleerd afgestemd op de ligging van de bestaande rijtjes met woningen. Op grond van de ligging van de woningen is de bestemming 'Tuin' bepaald. Deze bestemming ligt alleen aan de straatzijde. Voor de trottoir, de parkeerplaatsen en de rijweg is de bestemming 'Verkeer' opgenomen.

In het nieuwe bestemmingsplan verandert de bestemming 'Verkeer' niet ten opzichte van het bestaande plan; de bestemming 'Verkeer' is met name opgenomen om de woonpercelen aan beide zijde van de straat te verbinden. De verandering zit hem in de ligging van de woningen. De situering van de toekomstige bebouwing was bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet voldoende concreet om de bouwvlakken voor de woningen gedetailleerd vast te leggen. Inmiddels is de situering van de toekomstige bebouwing wel concreet, zodat we bij de vaststelling de juiste locatie van de bouwvlakken voor de verschillende rijtjes met woningen met een aanduiding voor de beneden/bovenwoningen (Bebo's) en de locatie van de parkeerkooffers op de verbeelding vastleggen.

Over de percentages die reclamant noemt het volgende. Het is ons niet geheel duidelijk hoe deze percentages berekend zijn. Een feit is wel dat de woningen ter hoogte van de achtertuin van reclamant dieper worden, waardoor het tuinoppervlak afneemt. Wat betreft de vraag of meer dan 65% van het perceel bebouwd mag worden, is niet duidelijk hoe deze berekening tot stand is gekomen en van welk perceel reclamant is uitgegaan. Wel kan gezegd worden dat met het nieuwe bestemmingsplan de indeling in percelen verandert, waardoor vergelijk met de bestaande percelen niet mogelijk is. Wel is het zo dat de voorlopige bouwplannen van 3B Wonen mogelijk worden gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan.

Dezelfde afstand tot de perceelsgrens geldt inderdaad voor de afstand tot de perceelsgrens naar de straat. Dit zal worden verduidelijkt in de tekst van § 2.2.1. De achtergevel van de nieuwbouw zal inderdaad 3 meter dicht bij het perceel van reclamant komen. Gezien de afstand tussen de woning van reclamant en de nieuwbouw achten wij dat de privacy van reclamant op een aanvaardbaar niveau blijft. Indien reclamant denkt dat er waardevermindering van zijn woning optreedt, dan kan hij nadat het bestemmingsplan "Wethouder Schipperstraat" onherroepelijk is geworden een planschadeverzoek bij de gemeente indienen. Het verzoek zal dan door een onafhankelijk en deskundig bureau worden beoordeeld.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij:

- a. de tekst in § 2.2.1 aangevuld wordt, zodat duidelijk is dat 'dezelfde afstand tot de perceelsgrens' geldt voor de afstand tot de perceelsgrens aan de straatzijde;
- b. op de verbeelding de bouwvlakken worden verkort tot de daadwerkelijke situering van de rijwoningen met een aanduiding voor de beneden/bovenwoningen en de plaats van de parkeerkooffers de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerkooffer' zullen krijgen. De tekst en afbeeldingen in de toelichting en de regels worden hieraan aangepast.

2. Reclamant 2

Brief d.d. 27 oktober 2018 (I18.30392)

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen. Deze is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Samenvatting

Het bezwaar van reclamant tegen het voorgenomen bestemmingsplan is de (op sommige plekken) forse vergroting van het te bebouwen volume vergeleken met het huidig aanwezige bouwvolume. Het binnenterrein tussen de Wethouder Schipperstraat en de Wilhelminastraat loopt taps toe, in

zuidelijke richting bekeken. In de momenteel aanwezige bebouwing aan de Wethouder Schipperstraat is daar rekening mee gehouden door het feit dat de twee zuidelijk gelegen bouwblokken (nrs. 1 t/m 19) met een diepte van 6,50 meter aanzienlijk minder diep zijn dan de noordelijker gelegen bouwblokken (8 meter) en 1 meter verder naar voren liggen. In het nieuwe bestemmingsplan is hiermee geen rekening gehouden en wordt voor alle bouwblokken aan de Wethouder Schipperstraat hetzelfde te bebouwen volume aangehouden. Inmiddels zijn de definitieve afmetingen van de nieuwbouw bekend. Voor het zuidelijke deel van het binnenterrein Wethouder Schipperstraat/Wilhelminastraat betekent dit, volgens informatie van 3B Wonen, concreet:

- Achtergevel nieuwbouw komt 3 meter naar achteren richting de Wilhelminastraat:
 - Voorgevel nieuwbouw komt 1 meter verder naar achteren;
 - Diepte bebouwing van 6,50 meter (huidig) naar 8,6 meter (nieuwbouw).
- Hoogte bebouwing van 8,50 meter (huidig) naar 10 meter (nieuwbouw). Een vergroting met bijna 20%;
- Volume bebouwing (diepte maal hoogte) van 55 m² (huidig) naar 85 m² (nieuwbouw). Een vergroting met bijna 55% (!).
- Er wordt een nieuwe woning gebouwd in de (huidige) tuin van Wethouder Schipperstraat 1. Gevolg daarvan, plus van de vergroting van de nieuwbouw zoals hiervoor beschreven, is dat het percentage bebouwing van het perceel direct achter de woning van reclamant stijgt van 25% naar bijna 60%.

Reclamant maakt zich dus ernstig zorgen over de gevolgen van de voorgenomen nieuwbouw aan de Wethouder Schipperstraat voor zijn privacy aan de achterkant van zijn woning, de extra schaduw die de nieuwbouw in zijn achtertuin gaat opleveren en de te verwachten daling van de waarde van zijn woning als gevolg hiervan.

Reactie

De door reclamant genoemde maatvoering is correct, echter gezien de afstand tussen de woning van reclamant en de nieuwbouw achten wij dat de privacy van reclamant op een aanvaardbaar niveau blijft, zoals ook blijkt uit het feit dat er slechts een geringe toename van schaduw ontstaat. Deze toename ontstaat alleen in de ochtenduren in het voorjaar en het najaar en niet in de zomer, waarin het meest gebruik zal worden gemaakt van de achtertuin. Indien reclamant denkt dat er waardevermindering van zijn woning optreedt, dan kan hij nadat het bestemmingsplan “Wethouder Schipperstraat” onherroepelijk is geworden een planschadeverzoek bij de gemeente indienen. Het verzoek zal dan door een onafhankelijk en deskundig bureau worden beoordeeld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Mr. J. Geelhoed namens reclamant 3

EHB Legal
Jupiter 460
2675 LX Honselersdijk
Brief d.d. 2 november 2018 (I18.30564)

Samenvatting

De gestapelde woningen zijn in het ontwerp voorzien achter de tuinen van de woningen aan de Wilhelminastraat en niet bij de kruisingen van de straten. Een direct gevolg van het plan in het ontwerp is dat de gestapelde woningen naar het inzicht van reclamant te dicht bij de achtertuin van zijn woning mogelijk worden gemaakt. Op grond van de eisen van een goede ruimtelijke ordening hadden deze gestapelde woningen van het plan nabij de kruising van de Coornwinderlaan en de Wilhelminastraat behoren te worden geprojecteerd. Op die plaats bestaat geen of minder uitzicht in de tuinen van de omwonenden.

Daarnaast stelt reclamant zich op het standpunt dat, hetgeen door het ontwerp mogelijk wordt gemaakt, ook strijdig is met een goede ruimtelijke ordening, omdat ten onrechte geen voorwaarden staan opgenomen omtrent balkons nabij de tuinen van de woningen aan de Wilhelminastraat. Op dit punt is het cruciaal dat in de planregels van het ontwerp ten onrechte aan de situering, de omvang respectievelijk het uitzicht vanaf de balkons geen voorwaardelijke verplichtingen in de regels staan opgenomen waarin op dit punt waarborgen in het belang van de bewoners van de van de Wilhelminastraat staan opgenomen.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is de locatie van de beneden/bovenwoningen (Bebo's) niet vastgelegd. Inmiddels is de situering van de toekomstige bebouwing wel concreet, zodat we bij de vaststelling de juiste locatie van de bouwvlakken voor de verschillende rijtjes met woningen met een aanduiding voor de Bebo's en de locatie van de parkeerkoffers op de verbeelding zullen vastleggen. Het voorgenomen bouwplan gaat er vanuit dat een deel van de Bebo's achter enkele percelen van de woningen aan de Wilhelminastraat worden gesitueerd en een deel op de hoek van de Wethouder Schipperstraat en de Coornwinderlaan. Gezocht is naar een optimale en goede inpassing en situering van de Bebo's op basis van de opmerkingen van omwonenden over privacy. Het aantal is al gehalveerd ten opzichte van het voorontwerp. Van de oorspronkelijke twee balkons aan de achterzijde is er één verplaatst naar de zijgevel. Bovendien is in verband met inkiijk de woningplattegrond gewijzigd waarbij het woongedeelte van de achterzijde naar de voorzijde is verplaatst. De Bebo's (en de kopwoningen) zijn zo gepositioneerd dat zij aan open ruimtes (de vijver en de parkeerkoffers) in het stedenbouwkundige plan liggen. Door de koppen van de blokken op deze manier te plaatsen ontstaat stedenbouwkundig gezien een prettig ritme van massa's en ruimtes, waardoor er een aangenaam straatbeeld ontstaat. Grotere volumes aan grotere ruimtes. Alle koppen van de woningblokken zijn op deze manier ingepast. Een deel van de Bebo's is al geprojecteerd op de hoek van de Wethouder Schipperstraat en de Coornwinderlaan. Door het daar situeren van de andere Bebo's zou het smalste deel van de al smalle Wethouder Schipperstraat nog verder versmald worden. Dit is niet wenselijk. Bovendien is het een verschuiving van het privacy-aspect. De tweede helft van de Bebo's is daarom aan de parkeerkoffer aan het eind van de Wethouder Schipperstraat geplaatst zodat ze achter de diepste tuinen aan de Wilhelminastraat staan. Gezien de afstand tussen de woning van reclamant en de nieuwbouw én de op te nemen voorwaardelijke verplichting voor de balustrade van de balkons, achten wij dat de privacy van reclamant op een aanvaardbaar niveau blijft. Deze op te nemen voorwaardelijke verplichting voor de balustrade van de balkons is per brief van 24 oktober 2018 al aan reclamant meegedeeld; de balustrade van de balkons van de bovenwoningen die gericht zijn naar bestaande woningen moeten zijn voorzien van een ondoorzichtige balustrade die minimaal 1,1 meter hoog moet zijn.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij

- a. op de verbeelding de bouwvlakken worden verkort tot de daadwerkelijke situering van de rijwoningen met een aanduiding voor de beneden/bovenwoningen en de plaats van de parkeerkoffers de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerkoffer' zullen krijgen. De tekst en afbeeldingen in de toelichting en de regels worden hieraan aangepast;
- b. aan de bestemming 'Wonen', artikel 5.2 een nieuw lid 3 wordt toegevoegd dat luidt:
5.2.3. Voorwaardelijke verplichting balkons
Balkons zijn alleen toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels opgenomen in artikel 7, lid 7.1.2 sub b en c én de balustrade van de balkons van de bovenwoningen die gericht zijn naar bestaande woningen uitgevoerd worden met een ondoorzichtige balustrade van minimaal 1,1 meter hoog, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak.

De overige leden van artikel 5.2 worden vernummerd.

4. **Mw. M.A. Tilstra namens reclamant 4**
N.V. Univé Schade
Postbus 15
9400 AA Assen
Brief d.d. 5 november 2018 (I18.30695)

Samenvatting

Beneden/bovenwoningen zullen direct aan perceel van reclamant grenzen

Een grote wijziging ten opzichte van de bestaande situatie is de komst van 6 beneden/bovenwoningen. Hoewel het ontwerpbestemmingsplan de exacte verdeling van woningen niet vastlegt is al wel bekend dat er grenzend aan het perceel van reclamant een bovenwoning gebouwd zal worden. De komst van de bovenwoning brengt een grote aantasting van zijn privacy met zich mee omdat er vanuit de bovenwoning direct zicht in zijn woning en tuin zal zijn. Reclamant is van mening dat sprake is van een onevenredige aantasting van zijn woon- en leefklimaat.

Onderbouwing van de behoefte aan 6 beneden/bovenwoningen ontbreekt

Hoewel in het bestemmingsplan gesteld wordt dat een toets aan de provinciale ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is, zou in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een onderbouwing gegeven moeten worden van de behoefte aan beneden/bovenwoningen. Deze ontbreekt ten onrechte in het ontwerpbestemmingsplan.

Brief van de gemeente van 24 oktober 2018

In de brief van de gemeente is al aangegeven dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen zal worden dat het balkon aan de achterzijde van de bovenwoning die grenst aan het perceel van reclamant voorzien zal worden van een ondoorzichtige balustrade die 1,1 meter hoog zal zijn. Reclamant is van mening dat met een dergelijke voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan de aantasting van zijn privacy slechts gedeeltelijk wordt weggenomen: de hoogte van 1,1 is namelijk alleen afdoende als de toekomstige bewoners zitten op hun balkon, maar als zij staan zullen zij nog steeds onverminderd in de tuin en woning van reclamant kunnen kijken. Bovendien is hiermee niet de hinder weggenomen van het balkon aan de zijkant van de gestapelde woningen (dit balkon kijkt uit op de parkeerplaatsen maar kijkt ook uit op de tuin van reclamant). Als de gemeente toch bereid is een voorziening te treffen, dan gaat de dringende voorkeur van reclamant uit naar een hogere balustrade voor alle balkons. Het probleem van de aantasting van de privacy van reclamant kan overigens helemaal weggenomen worden als de gestapelde woningen nabij de kruising van de Coornwinderlaan en Wilhelminastraat worden gebouwd. Hier geven de woningen minder overlast in de zin van inkijk.

Reactie

Inmiddels is de situering van de toekomstige bebouwing wel concreet, zodat we bij de vaststelling de juiste locatie van de bouwvlakken voor de verschillende rijtjes met woningen met een aanduiding voor de beneden/bovenwoningen (Bebo's) en de locatie van de parkeerkoffers op de verbeelding zullen vastleggen. Gezocht is naar een optimale en goede inpassing en situering van de (Bebo's) op basis van de opmerkingen van omwonenden over privacy. Het aantal is al gehalveerd ten opzichte van het voorontwerp. Van de oorspronkelijke twee balkons aan de achterzijde is er één verplaatst naar de zijgevel. Bovendien is in verband met inkijk de woningplattegrond gewijzigd waarbij het woongedeelte van de achterzijde naar de voorzijde is verplaatst. De Bebo's (en de kopwoningen) zijn zo gepositioneerd dat zij aan open ruimtes (de vijver en de parkeerkoffers) in het stedenbouwkundige plan liggen. Door de koppen van de blokken op deze manier te plaatsen ontstaat stedenbouwkundig gezien een prettig ritme van massa's en ruimtes, waardoor er een aangenaam straatbeeld ontstaat. Grotere volumes aan grotere ruimtes. Alle koppen van de woningblokken zijn op deze manier ingepast. Een deel van de Bebo's is al geprojecteerd op de hoek van de Wethouder Schipperstraat en de Coornwinderlaan. Door het daar situeren van de andere Bebo's zou het smalste deel van de al smalle Wethouder Schipperstraat nog verder versmald worden. Dit is niet wenselijk. Bovendien is het een verschuiving van het privacy-aspect. De tweede helft van de Bebo's is daarom

aan de parkeerbox aan het eind van de Wethouder Schipperstraat geplaatst zodat ze achter de diepste tuinen aan de Wilhelminastraat staan. Gezien de afstand tussen de woning van reclamant en de nieuwbouw én de op te nemen voorwaardelijke verplichting voor de balustrade van de balkons, achten wij dat de privacy van reclamant op een aanvaardbaar niveau blijft. Deze op te nemen voorwaardelijke verplichting voor de balustrade van de balkons is per brief van 24 oktober 2018 al aan reclamant meegedeeld; de balustrade van de balkons van de bovenwoningen die gericht zijn naar bestaande woningen moeten zijn voorzien van een ondoorzichtige balustrade die minimaal 1,1 meter hoog moet zijn. Dit geldt dus ook voor het balkon dat op de parkeerplaatsen uitkijkt. Het nog hoger maken van de balustrade is esthetisch niet wenselijk en leidt ook tot vermindering van lichtinval in de betreffende woning. Daarnaast wordt een balkon toch voornamelijk als zitplaats en niet voor staan gebruikt.

Het programma van dit nieuwbouwplan is gebaseerd op de huidige en toekomstige woningbehoefte. Dit vraagt om een grotere diversiteit aan woningtypen, waaronder Bebo's. Hieraan is in dit plan tegemoet gekomen. Tevens draagt het bij aan een meer gedifferentieerde buurt qua woningtypes. Een andere reden voor het opnemen van de Bebo's is dat op grond van het Sociaal Statuut en het Sociaal Plan dat door 3B Wonen is vastgesteld, de zittende huurders het recht hebben om terug te keren naar een passende nieuwbouwwoning in het plan. Daarmee worden de zittende huurders in de gelegenheid gesteld om terug te kunnen keren in hun eigen, vertrouwde omgeving. Om die passende woning aan te kunnen bieden moeten er ook een aantal gelijkvloerse, benedenwoningen gerealiseerd worden. Omdat het aantal terugkeerders dat voor dit type woning in aanmerking komt uiteindelijk is afgenomen, kan er volstaan worden met twee benedenwoningen en vier bovenwoningen. Het plan is dienovereenkomstig aangepast en is het aantal bebo's ten opzichte van het voorontwerp gehalveerd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij:

- a. op de verbeelding de bouwvlakken worden verkort tot de daadwerkelijke situering van de rijwoningen met een aanduiding voor de beneden/bovenwoningen en de plaats van de parkeerboxen de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerbox' zullen krijgen. De tekst en afbeeldingen in de toelichting en de regels worden hieraan aangepast;
- b. aan de bestemming 'Wonen', artikel 5.2 een nieuw lid 3 wordt toegevoegd dat luidt:
5.2.3. Voorwaardelijke verplichting balkons
Balkons zijn alleen toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels opgenomen in artikel 7, lid 7.1.2 sub b en c én de balustrade van de balkons van de bovenwoningen die gericht zijn naar bestaande woningen uitgevoerd worden met een ondoorzichtige balustrade van minimaal 1,1 meter hoog, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak.
De overige leden van artikel 5.2 worden vernummerd;
- c. in § 2.2.1 wordt de zin "De verdeling ... uitwisselbaar." vervangen door een tekst waarom er beneden/bovenwoningen gerealiseerd worden. Deze luidt:
Het programma van dit nieuwbouwplan is gebaseerd op de huidige en toekomstige woningbehoefte. Dit vraagt om een grotere diversiteit aan woningtypen, waaronder beneden/bovenwoningen. Hieraan is in dit plan tegemoet gekomen. Tevens draagt het bij aan een meer gedifferentieerde buurt. Een andere reden voor het opnemen van de beneden/bovenwoningen is dat op grond van het Sociaal Statuut en het Sociaal Plan dat door 3B Wonen is vastgesteld, de zittende huurders het recht hebben om terug te keren naar een passende nieuwbouwwoning in het plan. Daarmee worden de zittende huurders in de gelegenheid gesteld om terug te kunnen keren in hun eigen, vertrouwde omgeving. Om die passende woning aan te kunnen bieden moeten er ook een aantal gelijkvloerse, benedenwoningen gerealiseerd worden. Omdat het aantal terugkeerders dat voor dit type woning in aanmerking komt uiteindelijk is afgenomen, kan er volstaan worden met twee benedenwoningen en vier bovenwoningen.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij:

1. de tekst in § 2.2.1 aangevuld wordt, zodat duidelijk is dat ‘dezelfde afstand tot de perceelsgrens’ geldt voor de afstand tot de perceelsgrens aan de straatzijde;
2. aan § 2.2.1 een tekst wordt toegevoegd waarom er beneden/bovenwoningen gerealiseerd worden (zie 3h.);
3. op de verbeelding de bouwvlakken worden verkort tot de daadwerkelijke situering van de rijwoningen met de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - beneden/bovenwoningen’ voor de beneden/bovenwoningen en de plaats van de parkeerboxen de bestemming ‘Verkeer’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer - parkeerbox’ zullen krijgen. De tekst en afbeeldingen in de toelichting en de regels worden hieraan aangepast:
 - a. Artikel 5.1 wordt onderverdeeld in 5.1.1 Algemeen en 5.1.2. Specifiek, waarbij de huidige tekst van 5.1 onder 5.1.1 wordt opgenomen en de tekst onder 5.1.2 komt te luiden:

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - beneden/bovenwoningen’ zijn de gronden uitsluitend bedoeld voor de bouw van maximaal 1 benedenwoning en 2 bovenwoningen per aanduiding, welke deel uitmaken van het in lid 5.1.1 sub a genoemde aantal.
 - b. Sub b van artikel 5.1 wordt verplaatst naar artikel 4.1 en tekstueel aangevuld naar aanleiding van de toegekende aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer - parkeerbox’ én 4.1 sub b wordt sub c;
 - c. Sub c van artikel 5.1 wordt vernummerd tot sub b;
 - d. In het oude sub c van artikel 5.1 wordt ‘(overige)’ vervangen door ‘onbebouwde’ én ‘voorzieningen van algemeen nut’ verwijderd;
 - e. Sub a van artikel 5.2.2 wordt aangepast tot:

Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd waarbij uitsluitend aaneengebouwde woningen als hoofdgebouw zijn toegestaan met een maximum van 43 woning;
 - f. Aan artikel 5.2.2 wordt een nieuw sub b toegevoegd:

In afwijking van het bepaalde onder a. mogen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - beneden/bovenwoningen’ uitsluitend maximaal 1 benedenwoning en 2 bovenwoningen per aanduiding worden gebouwd, welke deel uitmaken van het onder a genoemde aantal;

De huidige subs b en c worden vernummerd naar c en d.
 - g. Sub b van artikel 5.4.1 wordt verplaatst naar het toe te voegen artikel 4.4.4 en tekstueel aangepast;
 - h. In § 2.2.1 wordt de zin “De verdeling ... uitwisselbaar.” vervangen door de tekst:

Het programma van dit nieuwbouwplan is gebaseerd op de huidige en toekomstige woningbehoefte. Dit vraagt om een grotere diversiteit aan woningtypen, waaronder beneden/bovenwoningen. Hieraan is in dit plan tegemoet gekomen. Tevens draagt het bij aan een meer gedifferentieerde buurt qua woningtypen. Een andere reden voor het opnemen van de beneden/bovenwoningen is dat op grond van het Sociaal Statuut en het Sociaal Plan dat door 3B Wonen is vastgesteld, de zittende huurders het recht hebben om terug te keren naar een passende nieuwbouwwoning in het plan. Daarmee worden de zittende huurders in de gelegenheid gesteld om terug te kunnen keren in hun eigen, vertrouwde omgeving. Om die passende woning aan te kunnen bieden moeten er ook een aantal gelijkvloerse, benedenwoningen gerealiseerd worden. Omdat het aantal terugkeerders dat voor dit type woning in aanmerking komt uiteindelijk is afgenomen, kan er volstaan worden met twee benedenwoningen en vier bovenwoningen.;

- i. Afbeelding 2.4 wordt vervangen door het meest actuele plan én in het onderschrift wordt de tekst tussen haakjes verwijderd;
 - j. Boven afbeelding 2.5 wordt de volgende alinea toegevoegd:
De beneden/bovenwoningen en de kopwoningen zijn zo gepositioneerd dat zij aan open ruimtes (de vijver en de parkeerkoffers) in het stedenbouwkundige plan liggen. Door de koppen van de blokken op deze manier te plaatsen ontstaat stedenbouwkundig gezien een prettig ritme van massa's en ruimtes, waardoor er een aangenaam straatbeeld ontstaat. Grotere volumes aan grotere ruimtes. Alle koppen van de woningblokken zijn op deze manier ingepast. Een deel van de beneden/bovenwoningen is geprojecteerd op de hoek van de Wethouder Schipperstraat en de Coornwinderlaan. Door daar ook de andere beneden/bovenwoningen te situeren zou het smalste deel van de al smalle Wethouder Schipperstraat nog verder versmald worden. Dat is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk.;
 - k. In § 2.3.3 worden de beschrijvingen van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen' aangepast.
4. aan de bestemming 'Wonen', artikel 5.2 een nieuw lid 3 wordt toegevoegd dat luidt:
5.2.3. Voorwaardelijke verplichting balkons
Balkons zijn alleen toegestaan voor zover wordt voldaan aan de regels opgenomen in artikel 7, lid 7.1.2 sub b en c én de balustrade van de balkons van de bovenwoningen die gericht zijn naar bestaande woningen uitgevoerd worden met een ondoorzichtige balustrade van minimaal 1,1 meter hoog, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak. De overige leden van artikel 5.2 worden vernummerd.

2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan is één wijziging doorgevoerd. Paragraaf 2.2. bevat de wijziging en de motivering daarvan.

2.2 Ambtshalve wijziging en motivering

1. Wijziging

Aan de artikelen 3.4.1. en 5.4.1. wordt toegevoegd '(op de perceelsgrens met de bestemming "Verkeer", uitgezonderd ter plaatse van de ontsluiting van de woningen), '.

Motivering

Met deze toevoeging wordt de voorwaardelijke verplichting geconcretiseerd.

2. Wijziging

Artikel 8.5, Dakterrassen voor de voorgevel van het hoofdgebouw, wordt verwijderd en artikel 8.6 wordt vernummerd naar 8.5.

Motivering

Dit artikel is niet relevant voor dit plan.