

Inleiding

Procedure

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 19 augustus 2019 gepubliceerd in de Arena en de Staatscourant.

Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken aan de gemeenteraad van de gemeente Landerd.

Zienswijzen

Er zijn 6 zienswijzen ingediend.

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten zijn in deze notitie van zienswijzen geen namen en adressen opgenomen.

Ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijzen zijn binnen deze periode ingekomen en zijn daarmee ontvankelijk.

Reactie op zienswijzen

Veel van de ingediende zienswijzen hebben betrekking op hetzelfde thema uit het bestemmingsplan. Als eerste wordt een samenvatting gegeven van de zienswijzen (per thema), vervolgens een reactie per zienswijze (per thema) en vervolgens of dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De thema's zijn:

1. Stedenbouw/bouwhoogte
2. Doelgroep
3. Water
4. Omgevingsvergunning
5. Inrichtingsplan openbare ruimte
6. Bouwstromen

Samenvatting zienswijze per thema	Reactie op zienswijze	Aanpassen bestemmingsplan
<u>Stedenbouw/bouwhoogte</u> <ul style="list-style-type: none">• In het bestemmingsplan wordt gesproken over een maximale bouwhoogte van 12,5 meter, in de omgeving geldt een maximale	<ul style="list-style-type: none">• Deze inbreidingslocatie staat op zichzelf en binnen dit gebied wordt voorzien in een eigen karakter en vormgeving. Met de 12,5 meter	<ul style="list-style-type: none">• De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

<p>bouwhoogte van 9 meter. Ik verzoek u de maximale bouwhoogte van 9 meter ook in dit plan te handhaven.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bouwblok van de vrijstaande woning is afwijkend gesitueerd ten opzichte van de situatietekening. • In de toelichting op het plan wordt nadrukkelijk gesignaleerd dat het plangebied wordt omringd door bestaande bebouwing (waartoe ook onze woning behoort). Het ligt dan voor de hand en is ook gebruikelijk om de maatvoeringseisen in het plan af te stemmen op die bestaande bebouwing. Met de in de regels van het plan opgenomen maximale bouwhoogte van 12,5 meter gebeurt juist het tegenovergestelde en ontstaat een (te) groot contrast met de omgeving. • Nergens in de omgeving van het plangebied komt die bouwhoogte voor. In de ruime omgeving: Vlaswijk, Melkpad, Steenakker, geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter. Een fors daarvan afwijkende bouwhoogte in zo'n kleinschalig inbreidingsplan levert een vreemd, onnatuurlijk en onrustig beeld op. Het doet waarschijnlijk ook afbreuk aan het aanzicht en de beleving van de omliggende woningen. En de privacy van de omwonenden is minder gewaarborgd. • Uiteindelijk kan dit zelfs van invloed zijn op de waarde van de bestaande woningen. • Een bouwhoogte van 12,5 meter is eerder passend bij een appartementencomplex dan bij grondgebonden woningen. Wij vragen de gemeenteraad om de maximale bouwhoogte aan te passen aan de in de omgeving gangbare en passende maat van 9 meter. 	<p>nokhoogte krijgen de woningen een rijzige kap die dat eigen karakter benadrukt. Met name de dakhelling maakt dat de kopgevels van de woningen een mooi rijzig karakter krijgen. Daarnaast wordt met die nokhoogte een 2e verdieping voorzien met vanzelfsprekend veel gebruiksmogelijkheden voor de toekomstige bewoners.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er worden 3 vrijstaande woningen gerealiseerd. Niet duidelijk is welke vrijstaande woning wordt bedoeld. De situering zoals verwerkt in het bestemmingsplan is ook zo gepresenteerd tijdens de informatieavond. Alle bouwblokken zijn 1 op 1 afgestemd op de situatietekening. Alle woningen zijn gelegen binnen de in het bestemmingsplan vastgelegde bouwvlakken. • Zie ook de beantwoording onder het eerste gedachtestreepje. Stedenbouwkundig wordt de ervaring van de hoogte gedomineerd door de goothoogte. Na de goot, die op een maximale hoogte van 6,5 meter moet worden gerealiseerd, begint een schuine kap. De, ten opzichte van de omgeving, hogere nokhoogte zorgt voor meer woongenot en gebruiksmogelijkheden op de zolder. De goothoogte verschilt slechts 0,5 meter. Platte daken zijn uitgesloten. De woningen moeten voorzien worden van schuine daken waardoor stedenbouwkundig gezien de woningbouw passend is in de omgeving. De hogere nokhoogte in combinatie met de goothoogte is tegelijk ook een kenmerk van dit plan; de kopgevels zijn prominent aanwezig en vormen een belangrijk onderdeel van het fraaie karakter van de architectuur in dit gebied. Hierdoor krijgt het ondanks dat het plan is "weggestopt" toch een eigen karakter. • Overigens wordt benadrukt dat het bouwplan zoals recent bij de gemeente is ingediend, voorziet in een nokhoogte van 10 meter voor de rijenwoningen aan de westzijde van het plan. De overige woningen hebben in het bouwplan een hoogte van maximaal 12 meter. De halve meter extra hoogte is met name opgenomen om 	
--	--	--

	<p>verschillen in peilhoogten ter plaatse op te kunnen vangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De welstandscommissie heeft positief geadviseerd over het bouwplan. • Indien men van mening is dat de bouwhoogte van invloed is op de waarde van bestaande woningen, staat het reclamant vrij om planschade te claimen. • De bouwhoogte in combinatie met de goothoogte van 6,5 meter voorkomt dat er een op een appartementencomplex gelijkende bouwmassa ontstaat. Bovendien moet een bouwplan ook de goedkeuring van de welstandscommissie krijgen waarbij zij ook kijken naar de inpasbaarheid. Zoals eerder aangegeven heeft de welstandscommissie positief geadviseerd over het bouwplan. • Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin zijn, naast het type en aantal woningen, ook afspraken gemaakt over de beeldkwaliteit en de verschijningsvorm van de nieuwe woningen. 	
<p><u>Doelgroep</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Volgens de toelichting voorziet het plan in de realisatie van woningen voor diverse doelgroepen, zoals starters en senioren. Wij denken dat deze locatie zich inderdaad erg goed leent voor het realiseren van bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen. Het accent voor de woningbouw ligt nog steeds vooral op bouwen voor traditionele gezinnen. Maar er komt steeds meer behoefte aan flexibele woonconcepten, geschikt voor meerdere doelgroepen, maar in elk geval ook voor senioren. Juist in zo'n inbreidingslocatie is het bouwen van dergelijke woningen aantrekkelijk en gewenst. Het biedt mogelijkheden voor bewoners om door te stromen naar een geschikte woning in hun eigen, vertrouwde 	<ul style="list-style-type: none"> • Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin zijn afspraken gemaakt over het type en het aantal te realiseren woningen en over de beeldkwaliteit. Daaraan wordt voldaan. • Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. • De woningen zijn geschikt voor diverse doelgroepen. Er is geen nut en noodzaak om dit, aanvullend op de reeds gesloten anterieure overeenkomst, middels een waarborg of eis vast te leggen. 	<ul style="list-style-type: none"> • De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

<p>omgeving. Tijdens de informatieavond voor omwonenden hebben wij dit punt ook ingebracht. Helaas is hiervan in het verslag van die avond niets terug te vinden. Ons punt is dat in het bestemmingsplan elke waarborg ontbreekt dat er ook daadwerkelijk woningen voor senioren c.q. levensloopbestendige woningen worden gebouwd. Een gemiste kans? Gelet op de toelichting op het plan is het naar onze mening juist om deze waarborg of eis alsnog in het plan op te nemen (bijvoorbeeld voor 1/3 deel van het aantal te bouwen woningen).</p>		
<p><u>Water</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Het initiatief leidt tot een toename verhard oppervlak van circa 5.000 m². Zoals is aangegeven in de toelichting verbiedt de Keur de afstroom van neerslag naar een oppervlaktewaterlichaam als gevolg van een toename van verhard oppervlak. Er zijn twee mogelijkheden om de verharding toch aan te mogen brengen, zoals eveneens beschreven in de toelichting, namelijk: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Gebruik maken van algemene regel 15 en één of meerdere compensatievoorzieningen aanleggen. ✓ Afwijken van beleid d.m.v. het aanvragen van een watervergunning. De aanvraag voor deze vergunning dient een waterhuishoudkundig plan te bevatten. <p>In het bestemmingsplan wordt geen keuze gemaakt tussen deze twee mogelijkheden of een nadere uitwerking gegeven. De toelichting vermeldt dat dit in een latere fase gedaan zal worden. Deze keuze ziet het waterschap terug in het bestemmingsplan, zodat we een globaal beeld hebben van hoe</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In het bestemmingsplan worden inderdaad twee opties opengehouden. Initiatiefnemer kiest ervoor om gebruik te maken van de algemene regel van artikel 15 en één of meer compensatievoorzieningen aan te leggen in de vorm van (een combinatie van): <ul style="list-style-type: none"> ✓ infiltratieriool en/of waterdoorlatende bestrating in openbaar gebied; ✓ verlaagde aanleg van de groene driehoek met parkeervakken; ✓ infiltratie van dakwater van woningen op eigen terrein (al dan niet gedeeltelijk). <p>De uitwerking hiervan wordt meegenomen in de situatietekening, de rioleringstekening en het inrichtingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dit is opgenomen in paragraaf 5.9 van het bestemmingsplan (met inachtneming van bovenstaande aanpassing). De uitwerking hiervan wordt meegenomen in het inrichtingsplan. 	<ul style="list-style-type: none"> • De toelichting van het bestemmingsplan wordt op basis van de beantwoording van de zienswijze aangepast.

<p><u>Inrichtingsplan openbare ruimte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tijdens de informatieavond is toegezegd dat er terug wordt gekomen op de situatie rondom de toegangsweg naast de woning aan de Weegbree. Er is nog geen contact geweest. • Reclamant verneemt graag op welke wijze het huidige voet- en fietspad aansluit op het bouwplan. • Reclamant wenst een uitwerking op het inrichtingsplan in relatie tot de omgeving: <ul style="list-style-type: none"> ✓ groen voorziening ✓ situering huidig wandelpad ter plaatse van vijver ✓ aansluiting weg ter plaatse van Weegbree 	<ul style="list-style-type: none"> • Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is opgenomen dat initiatiefnemer een integraal inrichtingsplan opstelt voor de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente moet dit inrichtingsplan goedkeuren. De gemeente heeft kaders gesteld waar het inrichtingsplan aan moet voldoen. • Over het inrichtingsplan vindt afstemming plaats met omwonenden. • De initiatiefnemer moet het inrichtingsplan ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen, voordat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. 	<ul style="list-style-type: none"> • De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
<p><u>Bouwstromen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Reclamant verwacht verkeershinder tijdens de bouw van de woningen. Naast hun woning aan de Langenboomseweg 37 ligt een verkeersdrempel waardoor zij hinder ervaren van vrachtwagens. • Reclamant verwacht schade aan de woning door het bouwverkeer. • Een alternatieve route voor het bouwverkeer is via de MiddenPeelweg in plaats van via de Langenboomseweg. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is opgenomen dat initiatiefnemer verantwoordelijk is voor eventuele veroorzaakte schade vanwege de bouw. • Voor en na de bouw wordt een opname gemaakt van de staat van de openbare ruimte alsmede de staat van particuliere eigendommen. • Met de gemeente worden afspraken gemaakt over de routing van het bouwverkeer. 	<ul style="list-style-type: none"> • De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.