

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan De Marke III fase 2, Hengevelde



Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan De Marke III fase 2, Hengevelde

Deze notitie kent de volgende opbouw:

A. Zienswijzen

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan De Marke III fase 2, Hengevelde heeft met ingang van 2 april 2020 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen de inzagetermijn is de volgende zienswijze ingediend:

Zienswijze 1

gedateerd op 5 mei 2020, ingekomen 5 mei 2020, nummer 34075.

Hieronder vindt u een weergave van de inhoudelijke opmerkingen en de gemeentelijke reactie daarop.

Zienswijze 1

Weergave zienswijze

Deze zienswijze gaat in op de volgende punten:

1. Dakhelling woonhuizen: Reclamant vraagt zich af waarom voor woningen een minimale dakhelling van 40 graden is opgenomen. Hij doet de suggestie om hier minimaal 36 graden van te maken, wat optimaal is voor zonnepanelen.
2. Hoogte overige bouwwerken: Reclamant stelt voor om aan artikel 5.2.4 (overige bouwwerken) het volgende toe te voegen. "De bouwhoogte bedraagt maximaal die hoogte waarbij geen schaduw optreedt op nabij gelegen daken, dit i.v.m. zonnepanelen.
3. Hoogte bijgebouwen: Reclamant stelt voor om de maximale bouwhoogte van bijgebouwen te verlagen van 6 meter naar maximaal 3,5 meter. Dit om schaduw in de tuin van de burens te voorkomen.
4. Hoekpercelen met vrijstaande woningen. Er zijn op vier hoekpercelen vrijstaande woningen ingetekend. Reclamant stelt dat in het algemeen mensen die in een vrijstaand huis wonen tussen andere vrijstaande woningen willen wonen (soort zoekt soort). Reclamant stelt voor om deze vrijstaande woningen te laten vervallen omdat er een rijtjeshuis naast staat.
5. Oriëntatie gevels woonhuizen. De straten zijn in het ontwerpbestemmingsplan op het zuidwest en zuidzuidwest georiënteerd. Reclamant stelt voor om de straten pal op het zuiden te leggen, wat de hoogste opbrengst geeft voor de zonnepanelen.
6. Reclamant is van mening dat de bestemming 'Groen' moet worden aangevuld met de tekst dat bomen laag blijven zodat er geen schaduw ontstaat voor zonnepanelen en de tuinen van bewoners.
7. Reclamant is van mening dat de bestemming 'Woongebied – 1' moet worden aangevuld met de tekst dat bomen laag blijven zodat er geen schaduw ontstaat voor zonnepanelen en de tuinen van bewoners. Ook stelt reclamant voor om op te nemen dat bewoners geen hoge bomen mogen plaatsen, denk aan eiken, beuken, populier, etc.
8. Met betrekking tot het beeldkwaliteitplan suggereert reclamant om, met het oog op energiezuinigheid, de vereiste 25% gevelopeningen (glas) in een voorgevel te laten vervallen.
9. Met betrekking tot het beeldkwaliteitplan is reclamant van mening dat er geen eisen moeten worden gesteld aan erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte.

Gemeentelijke reactie

1. De minimale dakhelling van 40 graden komt overeen met de regel zoals deze geldt in het bestemmingsplan Marke III, Hengevelde. Het dak is een beeldbepalend element in het straatbeeld. Daarom is destijds de keuze gemaakt om een minimale dakhelling van 40 graden voor te schrijven zodat de kap aansluit bij het dorpse karakter dat het gebied kenmerkt.
2. Overige bouwwerken ten behoeve van verkeer, zoals lichtmasten of verkeersborden, zijn met het oog op de verkeers- en sociale veiligheid noodzakelijk en worden doorgaans aan de straat gesitueerd. Het is niet aannemelijk dat deze leiden tot een grote mate van schaduwwerking op daken van omliggende woningen. We zien in de opmerking van reclamant daarom geen reden om deze regel daarop aan te passen.
3. De regeling waarbij in het achtererfgebied bijgebouwen gebouwd mogen worden met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter komt overeen met de regels zoals deze gelden in het bestemmingsplan Marke III, Hengevelde en de regels voor andere kernen in de gemeente. Een kenmerk van stedelijk gebied is dat er sprake is van meer aaneengesloten bebouwing. Daar hoort ook meer schaduw bij. Overigens zijn de bouw mogelijkheden, met alle voor- en nadelen, bekend op het moment dat potentiële kopers een kavel aankopen. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.
4. Deze opmerking over de situering van vrijstaande woningen wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het plan.
5. De bouwvlakken kennen geen zuidwestelijke, maar een zuidzuidoostelijke oriëntatie. Dit sluit aan bij de lijnen in het landschap en stedenbouwkundige structuur in de directe omgeving. Bovendien is een zuidzuidoostelijke oriëntatie met het oog op het rendement van zonnepanelen weliswaar niet de optimale, maar wel degelijk een efficiënte oriëntatie om een goede zonopbrengst te realiseren. De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
6. In het bestemmingsplan wordt de soort of de hoogte van bomen niet geregeld. Door de gemeente wordt bij de aanplant van bomen in de openbare ruimte bij de bomenkeuze gekeken of de soort en de grootte van de boom aansluit bij de locatie en de directe omgeving. Dit om hinder en overlast in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen. Het is in onze gemeente bovendien gebruikelijk dat de plannen voor het woonrijp maken van een buurt, waaronder de aanplant van bomen valt, voorafgaand aan de uitvoering worden besproken met de bewoners. De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
7. In het bestemmingsplan wordt de soort of de hoogte van bomen niet geregeld. Het is aan de toekomstige bewoners zelf hoe zij hun tuin inrichten. Dit met inachtneming van regels uit het Burgerlijk Wetboek en de APV. De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.
8. In het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Ongeacht het materiaalgebruik, zoals het gebruik van glas, moet een nieuwe woning aan de dan geldende EPC-norm voldoen. Bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt hieraan getoetst.

Bij het plan voor de 2^e fase van De Marke III is met het oog de beeldkwaliteit aangesloten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals die voor de 1^e

fase gelden. Voor woningen op hoekkavels is het nog steeds wenselijk dat beide naar de weg gekeerde gevels een representatieve uitstraling krijgen. Een minimaal percentage van 25% aan glas in de voorgevel draagt daaraan bij. Deze opmerking leidt daarom niet tot aanpassing van het plan.

9. Naar onze mening heeft een erfafscheiding aan de openbare ruimte grote invloed op het straatbeeld en daarmee op de beleving van de wijk. Daarom is het wenselijk om beeldkwaliteitseisen op te nemen. Bij deze eisen is er wel voor gekozen om een koper verschillende mogelijkheden te bieden, zoals een haag, een muur of een hekwerk met klimplanten zoals klimop. Deze opmerking wordt daarom voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Conclusie

Zoals hierboven aangegeven geeft de zienswijze geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.

Team Ruimtelijk Domein

de Hölte 7, 7471 DK Goor
Postbus 54, 7470 AB Goor
0547 – 85 85 85
info@hofvantwente.nl

