



Registratienummer: Z -14-26131/134866

Het ontwerpbestemmingsplan Fabiusstraat 22 heeft gedurende zes weken tot en met 22 december 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een zienswijze binnengekomen van een direct omwonende. Deze zienswijze is hieronder samengevat weergegeven. Bij de beantwoording is de volledige zienswijze betrokken.

Zienswijze 1

Deze zienswijze is ingediend door een direct omwonende. Deze reclamant draagt de volgende punten aan tegen het ontwerpbestemmingsplan

1. Reclamant is blij met de verlaging van de goothoogte van 6 naar 4 meter.
2. Reclamant deelt de beantwoording uit de nota van inspraak niet dat de bestemming wonen, minder hinder zal geven dan de huidige maatschappelijke bestemming. Reclamant is van mening dat de huidige situatie en bestemming voor hem minder hinder geeft dan de nieuwe bestemming die wonen mogelijk maakt. Verder is reclamant van mening dat de bouwhoogte van de woningen beperkt dient te worden.
3. Reclamant kan zich niet vinden in de beantwoording van inspraakreactie 1 onder punt 4. Reclamant wijst erop dat de bosschages waarnaar verwezen wordt op zijn eigendom staan en daarom niet zonder meer verwijderd kunnen worden. Reclamant is zodoende van mening dat het aanleggen van erfafscheiding noodzakelijk is om zijn privacy te waarborgen.
4. Reclamant is van mening dat als gevolg van de lagere ligging van zijn perceel ten opzichte van het plangebied er gezorgd moet worden voor een goede afwatering. Zeker nu er een tegelpad aangelegd wordt langs de erfafscheiding.
5. Reclamant roept naar aanleiding van het bovenstaande op om een verplichting op te nemen om een erfafscheiding aan te leggen langs het perceel van reclamant. Verder roept reclamant op het plaatsen van dakkappen aan de achterzijde van de woningen onmogelijk te maken om zo de privacy van reclamant maximaal te waarborgen.

Reactie op zienswijze 1

1. Een reactie naar aanleiding van dit punt is niet noodzakelijk. Wel zijn we blij dat de we de inspreker op dit punt tegemoet zijn kunnen komen.
2. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient op basis van objectieve maatstaven beoordeeld te worden of een ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant geeft aan dat de huidige situatie hem weinig tot geen hinder geeft en zou graag zien dat dit zo blijft. Reclamant geeft aan dat hij verwacht dat de omzetting naar wonen voor hem extra hinder zal opleveren. Onder meer vanwege het achterpad dat tussen zijn woning en de nieuwe tuinen aangelegd gaat worden.

In algemene zin geldt een woonfunctie in algemene zin als een functie waar weinig tot geen overlast door kan ontstaan en die bovendien bescherming toekomt voor andere functies waarbij dit wel kan ontstaan, bijvoorbeeld een bedrijf, kantoor of maatschappelijke functie.

Zoals reeds in de nota van inspraak aangegeven is geldt naar objectieve maatstaven dat een school of andere maatschappelijke functie in de regel meer hinder kan veroorzaken dan woningen. In zoverre heeft de planontwikkeling naar objectieve maatstaven niet meer hinder tot gevolg dan in de huidige situatie al is te verwachten.

Het is begrijpelijk dat reclamant de huidige situatie, waarin hij zeer weinig hinder ondervindt, wil behouden. Naar objectieve maatstaven kan echter niet gesteld worden dat de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, woningbouw, in dit geval tot meer hinder leidt dan in de huidige situatie is te verwachten. Zodoende zijn wij van mening dat als gevolg van de planontwikkeling eerder een afname van mogelijke hinder is te verwachten dan toename.

Wat betreft de bouwhoogte wordt opgemerkt dat er in de omgeving van het plangebied geen bouwhoogtes zijn vastgelegd en ook in de huidige situatie (de maatschappelijke bestemming) geen bouwhoogtes zijn vastgesteld. Het vastleggen van een maximale bouwhoogte wordt in het onderhavige geval dan ook niet noodzakelijk geacht om te waarborgen dat de woningen aansluiten bij wat in de omgeving van het plangebied gebruikelijk is. Te meer omdat het bouwvlak en de goothoogte ervoor zorgen dat slechts een bepaalde maximale bouwhoogte haalbaar is. Bij toepassing van een zeer flauwe helingshoek van 20 graden is de maximale bouwhoogte die bereikt zou kunnen worden circa 9,8 meter, bij toepassing van een schilddak. Een dergelijke bouwhoogte wordt gezien de bouwhoogte van de aangrenzende woning in principe passende geacht binnen de omgeving.

De ontwikkelaar van het plan heeft echter aangegeven een zadeldak te willen toepassen. Bij de toepassing van een zadeldak zou de maximale bouwhoogte op circa 8 meter uitkomen. Een dergelijke bouwhoogte is in overeenstemming met de overige woningen in de omgeving van het plangebied en dus passend binnen de bestaande stedenbouwkundige opzet van het gebied. Zodoende is er geen reden om in het onderhavige geval een maximale bouwhoogte op te nemen, omdat deze al begrensd wordt door het bouwvlak en de maximale goothoogte.

3. Het klopt dat de betreffende bosschages waarnaar verwezen is grotendeels op het perceel van reclamant staan. Deze kunnen uiteraard nooit zonder instemming van reclamant in zijn hoedanigheid van eigenaar worden verwijderd. Wat met de beantwoording van deze inspraakreactie echter is getracht aan te geven is dat reclamant in de huidige situatie ook geen enkele garantie heeft dat er langs zijn perceel geen ontwikkelen kunnen plaatsvinden die de privacy van reclamant kunnen aantasten. Zowel het huidige als vast te stellen bestemmingsplan geven reclamant geen enkele garantie dat de situatie zoals die nu is ook feitelijk zo blijft. In zoverre heeft het bestemmingsplan in planologische zin dan ook niet tot gevolg dat de privacy van reclamant wordt aangetast.
4. Het afvoeren van regenwater al dan niet via een aangrenzend perceel wordt in principe geregeld door de regels uit het burgerlijk wetboek en wordt niet door het bestemmingsplan geregeld.
Wel zal indien er een vergroting van het maximaal te verhard oppervlak plaatsvindt als gevolg van een planontwikkeling, er voorzien moeten worden in voldoende waterberging. Of dit noodzakelijk is wordt beoordeeld aan de hand van de regels van het waterschap. Het realiseren van extra waterberging is op basis van die regels pas aan de orde wanneer het verhard oppervlak met meer dan 500 vierkante meter toeneemt. In het onderhavige geval staat er op het perceel al een schoolgebouw met schoolplein. Als gevolg van de planontwikkeling zal het verharde oppervlak in ieder geval met niet meer dan 500 meter toenemen. Er bestaat daarom geen verplichting om aanvullende waterberging aan te leggen.
5. Wat betreft de vraag van reclamant om een verplichting op te nemen om een erfafscheiding aan te leggen geldt dat het bestemmingsplan het in beginsel toelaat dergelijke bouwwerken aan te leggen.
Het opnemen van de verplichting om een erfafscheiding aan te leggen kan alleen als dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. In het

onderhavige geval wordt dit echter niet noodzakelijk geacht. Zoals ook onder punt 2 is beschreven, is naar objectieve maatstaven ook al sprake van een situatie waarin een ongestoorde privacy niet gegarandeerd is. Dat reclamant dit op dit moment zo ervaart snappen wij, maar feit is dat deze situatie op geen enkele wijze planologisch verankerd is. De ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt zijn vervolgens niet van dien aard dat deze het opnemen van een voorwaardelijke verplichting rechtvaardigen.

Verlies van privacy is in beginsel niet iets wat maakt dat een ontwikkeling niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening kan worden geacht. Zeker wanneer deze privacy afname niet evident en/of onevenredig is. Een zekere privacy vermindering als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen wordt in algemene zin dan ook aanvaardbaar geacht.

Gezien het feit dat er naar objectieve maatstaven de privacy op het perceel van reclamant niet verslechterd als gevolg van dit bestemmingsplan zien we geen reden een dergelijke verplichting op te nemen, aangezien dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet te verantwoorden is.

Hetzelfde geldt voor het uitsluiten van dakkapellen. Los van de noodzaak om deze uit te sluiten welke er naar onze mening niet is, omdat het realiseren van een dakkapel op de woning niet een dusdanig verlies aan privacy met zich meebrengt dat er niet langer sprake is van een goede ruimtelijke ordening, geldt dat het uitsluiten hiervan ook geen reëel effect heeft.

Op basis van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kunnen dakkapellen zonder vergunning worden gerealiseerd onder bepaalde voorwaarde, ook wanneer het bestemmingsplan deze verbiedt. Het opnemen van een verbod tot het realiseren van dakkapellen heeft in zoverre dus geen enkele zin, omdat deze op basis van landelijke regelgeving zonder vergunning gerealiseerd kunnen worden, ook wanneer het bestemmingsplan het realiseren ervan dit verbiedt.

Conclusie

Gezien het bovenstaande geeft de binnengekomen inspraakreactie geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Het bestemmingsplan kan dus ongewijzigd worden vastgesteld.