

## Notitie zienswijzen

### Bestemmingsplan 'Dorpsstraat 78-80 Heerjansdam'

---

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 78-80 Heerjansdam' heeft van 14 mei 2020 t/m 24 juni 2020 (6 weken) ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er is binnen deze termijn één zienswijze ingediend. In onderstaande notitie is de zienswijze samengevat. De gemeentelijke beantwoording is cursief weergegeven.

#### Zienswijze 1

- a. De nieuw te bouwen woningen liggen schuin in het zicht van de woning. Dit raakt volgens reclamant direct aan hun woon- en leefklimaat. Er is geen vrij uitzicht meer en reclamant is ook voornemens om planschade in te dienen.
- b. De privacy is weg omdat de tuin 3 meter hoger komt te liggen op dijkniveau en hierdoor inkijk is. Ze zien graag dat er rondom de tuin een schutting komt.
- c. Ook maakt reclamant zich zorgen om de regenwaterafvoer omdat de tuinen 3 meter boven het achterpad liggen en er wateroverlast kan ontstaan.
- d. Kunnen de woningen niet onderaan de dijk worden gebouwd zoals de Aardbeidreef. Dan is de inkijk vanuit de hoger gelegen tuin er niet.
- e. Geen verwarming via een palletkachel of openhaard in verband met stankoverlast.
- f. Ook ontstaat er geluid door parkeren van auto's en dichtslaan van portieren. Door aanwezigheid in de tuin ontstaat overlast als gevolg stemgeluid en vuurkorven.
- g. Reclamant hoopt dat er in het nieuwe plan ook aandacht is voor groene inrichting en niet alleen maar straat en verharding.
- h. Straks is er te weinig parkeergelegenheid, omdat de meeste mensen twee of zelfs meer auto's bezitten.
- i. In de toelichting staat dat er voor bezoekers meer parkeerplaatsen komen in het openbaar gebied. Onduidelijk is waar deze worden gerealiseerd.
- j. Waarde van de woning wordt verminderd.

#### Gemeentelijke reactie

- a. *Het klopt dat de te bouwen woning schuin in het zicht liggen van de woning (aan de Aardbeidreef). In de bestaande situatie is het grootste deel van het plangebied voorzien van een bouwvlak voor het oprichten van maatschappelijke gebouwen, bijvoorbeeld ook onderwijsgebouwen of zorgwoningen. Ten opzichte van de huidige situatie kan juist worden betoogd dat er een verbetering is van het woon- en leefklimaat, omdat potentiële overlastgevende maatschappelijke functies niet meer mogelijk zijn, het te bebouwen oppervlak afneemt en de afstand ten opzichte van omliggende woningen wordt vergroot. Het indienen van een planschadeclaim staat los van het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan (zie reactie onder j).*
- b. *Het is een gegeven dat het perceel een lastige vorm heeft omdat het van oudsher een verhoogd terrein is. Een strook grond met een breedte van 5 meter grenzend aan de woningen aan de zuidkant is op gelijk niveau gebracht met de zuidelijk daarvan gelegen woonpercelen. Vanuit financiële haalbaarheid is het niet mogelijk deze hoogteverschillen volledig weg te nemen. Het is via het bestemmingsplan wel mogelijk om een erfafscheiding te realiseren in de tuin. Dit kan niet worden afgedwongen in het bestemmingsplan.*
- c. *Ten opzichte van de (huidige) bedrijfssituatie zal het plan minder verhard oppervlak hebben. De nieuwe woonpercelen zullen voor de opvang van regenwater een meer adaptiever*

- vermogen hebben. Voorts zijn er geen gevallen van wateroverlast bekend en zullen de woonpercelen over een rioleringsstelsel van voldoende capaciteit beschikken. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning worden een rioolplan en waterplan overgelegd, waaruit blijkt op welke wijze de afwatering van hemelwater en vuilwater van de nieuwe woningen is geborgd. Hiervoor geldt als voorwaarde dat omliggende woningen geen wateroverlast mogen krijgen als gevolg van deze ontwikkeling.
- d. Dit is gezien het taludvormige perceel niet mogelijk. Een (groene) erfafscheiding biedt naar verwachting voldoende afscherming.
  - e. Bij de realisatie van het project worden er geen hout- of palletkachels gebruikt. Overigens heeft dit aspect betrekking op de inrichting van de woning en valt buiten de scope van het bestemmingsplan.
  - f. Er zal sprake zijn van gebruiksgeluiden, zoals autoportieren. In de huidige gebruikssituatie (als bedrijfsloods) is dat echter ook zo. Het gebruik van vuurkorven door bewoners van de woningen zal niet anders zijn dan van andere woningen in de wijk. Het tegengaan van overlast van vuurkorven kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld.
  - g. In het geldende bestemmingsplan heeft het gehele perceel een maatschappelijke of verkeersbestemming, waarbij groen niet de hoofdfunctie heeft. In het voorliggende bestemmingsplan is voor verschillende gedeelten sprake van een tuinbestemming. Daarmee wordt zoveel mogelijk gestuurd op een groene inrichting. In paragraaf 4.7 waterhuishouding is aangegeven dat het verhard oppervlak ten opzichte van het huidige gebruik af zal nemen, waardoor de nieuwe situatie niet bestaat uit enkel straat en verharding.
  - h. Het plan voldoet aan de parkeernormen van de gemeente. Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf 4.9 verkeer, parkeren en ontsluiting.
  - i. In paragraaf 2.2.2 (stedenbouwkundige opzet) stond inderdaad vermeld dat er aan de Appelgaard nog 4 parkeerplaatsen voor het plan Dorpsstraat 89 moeten worden gerealiseerd en dat het bezoekersaandeel van de parkeernorm in openbaar gebied dient te worden aangelegd. Dit is een verouderd stuk tekst. De parkeerplaatsen voor het plan Dorpsstraat 89 zijn jaren geleden al aangelegd aan de Appelgaard. De norm dat het bezoekersaandeel van de parkeernorm in openbaar gebied dient te worden aangelegd, was afgeleid van een oudere proefverkaveling, waarbij werd uitgegaan van een groter aantal woningen, waarbij het niet meer mogelijk was om de parkeerdruk volledig op eigen terrein op te lossen. Het principe dat de parkeerdruk op eigen terrein moet worden opgelost is een voorwaarde uit het nu geldende parkeerbeleidsplan van de gemeente. Door een optimale invulling van de woonkavels zelf is het bezoekersaandeel van het parkeren op de (eigen) kavels mogelijk. Parkeren van bezoekers in openbaar gebied is daarom niet nodig. De Toelichting is aangepast. In paragraaf 2.2.2 worden de zinsneden 'Aan de Appelgaard dienen 4 parkeerplaatsen te worden aangelegd t.b.v. de ontwikkeling van het plan Dorpsstraat 89 (AKM/ Fortress). Het ontwerp dient daarin te voorzien/rekening te houden.' en 'Het bezoekersaandeel van de parkeernorm dient in openbaar gebied te worden aangelegd en komt dus 'bovenop' de genoemde 4 parkeerplaatsen t.b.v. het plan Dorpsstraat 89.' verwijderd. In de toelichting is een beschrijving opgenomen van de gemeentelijke parkeerdrukmeting en tevens is aangepast dat voor de twee vrijstaande woning één extra parkeermogelijkheid aan het toegangspad vanaf de Appelgaard wordt gerealiseerd bovenop de twee parkeerplaatsen per woning. Hiermee wordt voldaan aan het benodigde aantal parkeerplaatsen op grond van het gemeentelijke parkeerbeleidsplan.
  - j. Dit is niet onderbouwd door reclamant. Door het wegnemen van potentieel overlastgevend maatschappelijke functies kan juist een verbetering van het woon- en leefklimaat optreden. Het indienen van een planschadeclaim volgt een eigen procedure na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en staat los van het vaststellen van onderhavig

*bestemmingsplan. Overigens staat een eventuele waardevermindering de vaststelling van het onderhavige plan niet in de weg.*

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond als het gaat om de beschreven parkeeroplossing in paragraaf 2.2.2. en leidt tot aanpassing van de toelichting zoals beschreven onder punt i.

### **Ambtshalve wijzigingen**

1. Om de toename aan erfverharding in het plangebied te beperken, zijn de parkeermogelijkheden en bijbehorende ontsluiting in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' vastgelegd op de verbeelding middels de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – parkeren' en 'specifieke vorm van tuin – parkeren'. In de regels onder artikel 3.1 en 6.1 worden deze aanduidingen aangehaald. In de toelichting onder de paragrafen 5.3.2. en 5.3.3. is de opzet van deze regeling gemotiveerd.

Hieronder zijn de toe te voegen aanduidingen in rood weergegeven:

