

**Nota van Zienswijzen
Ontwerp omgevingsvergunning
Transvaal 32 te Sleenwijk**

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 20 september 2013 heeft het ontwerp van de omgevingsvergunning voor Transvaal 32 te Sleeuwijk gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over de ontwerpbeschikking bij het college kenbaar te maken.

Doel

Het gaat om beschikking die voorziet in de bouw van twee woningen op het perceel Transvaal 32 te Sleeuwijk. De beschikking is voorbereid met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Zienswijzen

In de periode voor het indienen van een zienswijze zijn drie zienswijzen ontvangen van:

- W. van Dalen, Larikslaan 90, 4254 BJ te Sleeuwijk;
- E. Schouten, Transvaal 36, 4254 BC te Sleeuwijk;
- B. Timmermans, Transvaal 34, 4254 BC te Sleeuwijk.

Opzet

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen.

2. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze W. van Dalen	
Ontvangstdatum 30 oktober 2013	
Inhoud inspraakreactie	Beantwoording gemeente
Reclamant is van mening dat de woningen met 10,35 meter te hoog worden in relatie tot de woningen in de omgeving. Een hoogte van 9 meter biedt genoeg mogelijkheden om grote woningen te ontwerpen.	Voor de woning van reclamant, en zijn naaste burens, geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan een maximale hoogte van 10 meter. Een hoogte van 10,35 meter is passend in deze omgeving. Overigens moet men bij de bouw van woningen de regels van het bouwbesluit in acht nemen, waardoor plafondhoogtes hoger zijn dan vroeger en de woningen daardoor dus ook hoger worden. Zienswijze ongegrond
Reclamant geeft aan dat door de hoogte van de nieuwe huizen het uitzicht onnodig wordt beperkt en wordt de inblik in de tuin vergroot.	De woning van reclamant staat op een relatief grote afstand van deze nieuwe woningen waardoor eventuele beperking van uitzicht minimaal is. Ook eventuele inblik in de tuin is minimaal gelet op de afstand. De achtergevel van deze twee nieuwe woningen blijft binnen de achtergevellijn van het huidige bouwblok. In een dorp waar mensen relatief dicht op elkaar wonen, kan overigens het behoud van vrij uitzicht niet gegarandeerd blijven. Zienswijze ongegrond
Reclamant geeft aan een verzoek om planschade in te dienen wanneer blijkt dat door deze hogere hoogte de waarde van zijn woning verminderd.	Indien na vergunningverlening blijkt dat sprake is van waardevermindering, dan kan reclamant een beroep doen op een planschadevergoeding. Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Zienswijze E. Schouten	
Ontvangstdatum 30 oktober 2013	
Inhoud inspraakreactie	Beantwoording gemeente
Reclamant is van mening dat het straatbeeld wezenlijk anders wordt door de bouw van een twee onder 1 kap woning, omdat er bijna alleen maar vrijstaande huizen staan aan de Transvaal. Zo is de kans groot dat straks ook Transvaal 38, die te koop staat, ook met een dergelijk verzoek	Het plan is zorgvuldig tot stand gekomen om deze woningen zo goed mogelijk ruimtelijk in te passen, op deze locatie. Overigens is het perceel ook breed genoeg om twee woningen te realiseren. Bij Transvaal 38 geldt een hele andere situatie. Zienswijze ongegrond

komt.	
Reclamant verwacht parkeerproblemen omdat het aantal auto's in de straat zal verdubbelen, en de parkeerruimte krap bemeten is. Parkeren op eigen terrein ligt niet voor de hand.	Volgens de parkeerrichtlijnen wordt gerekend met 2 parkeerplaatsen per woning, waarvan 1 op eigen terrein. Beide woning voorzien in parkeren op eigen terrein voor minimaal 1 auto. Ten opzichte van de huidige situatie is er, juridisch gezien, sprake van 1 auto die wordt toegevoegd aan het openbare gebied. Er is voldoende parkeergelegenheid in het openbare gebied. Zienswijze ongegrond
Reclamant geeft aan dat door de hogere nokhoogte van 10,35 meter, er een ander straatbeeld ontstaat omdat de naastgelegen woningen een nok van maximaal 8 meter hebben.	Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor de woningen aan de Transvaal een maximale bouwhoogte van 9 meter en voor de woningen aan de Larikslaan zelfs 10 meter. Het straatbeeld zal door deze hogere hoogte veranderen maar is passend op deze locatie. Overigens moet men bij de bouw van woningen de regels van het bouwbesluit in acht nemen, waardoor plafondhoogtes hoger zijn dan vroeger en de woningen daardoor dus ook hoger worden. Zienswijze ongegrond
Reclamant verwacht een waardedaling van zijn woning.	Indien na vergunningverlening blijkt dat sprake is van waardevermindering, dan kan reclamant een beroep doen op een planschadevergoeding. Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Zienswijze B. Timmermans	
Ontvangstdatum 28 oktober 2013	
Inhoud inspraakreactie	Beantwoording gemeente
Reclamant geeft aan dat aan de balie de verwachting is gewekt dat niet "zomaar" nieuwbouw gepleegd kan worden anders dan het bestemmingsplan nu toestaat.	Het klopt wat reclamant aangeeft dat er niet "zomaar" iets anders gebouwd kan worden dan datgene wat het bestemmingsplan aangeeft. Er moet namelijk sprake zijn van een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan alvorens iets anders toe te staan. En ook dan moet de formele procedure daarvoor gevolgd worden. Van gewekte verwachtingen kan geen sprake zijn. Zienswijze ongegrond

Reclamant geeft aan dat het open karakter van de wijk door deze ontwikkeling verloren gaat.	Het straatbeeld zal door deze hogere hoogte veranderen maar is passend op deze locatie. Het plan is zorgvuldig tot stand gekomen om deze woningen zo goed mogelijk ruimtelijk in te passen, op deze locatie. Zienswijze ongegrond
Reclamant geeft aan dat de motivatie waarop de afwijking van het bestemmingsplan, is gebaseerd, uiterst summier is.	Niet duidelijk is op welke onderdelen de motivatie summier is. In de ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op een aantal relevante aspecten die in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht moeten worden. Deze zijn nu aangevuld met een paragraaf over verkeer en cultuurhistorie. Zienswijze gegrond
Reclamant is van mening dat de woningen met 10,35 meter te hoog worden in relatie tot de woningen in de omgeving en past daardoor niet in het straatbeeld. Opgemerkt wordt dat er in de ruimtelijke onderbouwing over twee verschillende hoogtematen wordt gesproken.	In de ruimtelijke onderbouwing wordt een hoogte genoemd van 10,35 meter en op de bouwtekeningen 10,357. De bouwtekeningen zijn leidend. Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor de woningen aan de Transvaal een maximale bouwhoogte van 9 meter en voor de woningen aan de Larikslaan zelf 10 meter. Het straatbeeld zal door deze hogere hoogte veranderen maar is passend op deze locatie. Overigens moet men bij de bouw van woningen de regels van het bouwbesluit in acht nemen, waardoor plafondhoogtes hoger zijn dan vroeger en de woningen daardoor dus ook hoger worden. Zienswijze ongegrond
Door de hogere nokhoogte in combinatie met de korte afstand tot de woning van reclamant zal hij veel daglicht kwijtraken en wordt de privacy ingeperkt.	In een dorp waar men relatief dicht op elkaar woont kan het behoud aan privacy niet volledig worden gegarandeerd. De woningen worden overigens gesitueerd met in achtneming van de normen die het Burgerlijk Wetboek regelt over gevelopeningen in relatie tot het naburig erf. Overigens mogen er op basis van het vigerende bestemmingsplan ook bijgebouwen tot op de erfgrens gebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

	Zienswijze ongegrond
Reclamant verwacht planschade te hebben als gevolg van deze ontwikkeling	Indien na vergunningverlening blijkt dat sprake is van waardevermindering, dan kan reclamant een beroep doen op een planschadevergoeding. Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
Reclamant verwacht dat de parkeerdruk in de straat gaat toenemen omdat de parkeerplaatsen nu al vaak bezet zijn. Er is geen rekening gehouden met meer dan twee auto's per gezin.	Volgens de parkeerrichtlijnen wordt gerekend met 2 parkeerplaatsen per woning, waarvan 1 op eigen terrein. Beide woning voorzien in parkeren op eigen terrein voor minimaal 1 auto. Ten opzichte van de huidige situatie is er, juridisch gezien, sprake van 1 auto die wordt toegevoegd aan het openbare gebied. Er is voldoende parkeergelegenheid in het openbare gebied. Zienswijze ongegrond
Reclamant geeft aan dat er voor betrokken partijen betere alternatieven zijn op het perceel wanneer de woningen op de Larikslaan gericht worden. Ook kan men dan denken aan senioren woningen.	Het is aan initiatiefnemer om te bepalen voor welke doelgroep hij wil bouwen en of er ook een markt voor is. Zienswijze ongegrond
Reclamant merkt op dat hij niet instemt met een verhoging van het maaiveld vanwege een reële kans op substantiële problemen met de waterhuishouding. In de plannen is hier niets over terug te vinden.	Uit de stukken blijkt inderdaad niet dat het maaiveld verhoogd gaat worden. Bij het uitzetten van de woning wordt met uw opmerking rekening gehouden. Opmerking wordt meegenomen.

3. Aanpassingen ontwerpbeschikking

Als gevolg van de zienswijze wordt:

- de beschikking aangevuld met de opmerking dat het maaiveld niet wordt verhoogd;
- de ruimtelijke onderbouwing aangevuld met een paragraaf over verkeer en cultuurhistorie.