

Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Sint Jansklooster, Monnikenweg 52

Team: Leefomgeving
Auteur: Maaïke van Benthem
Datum: 7 oktober 2020
Versie: definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Overzicht zienswijzen.....	3
3. Ontvankelijkheid.....	3
4. Beantwoording van de zienswijzen	4
4.1. Indiener 1.....	4
4.1.1. Conclusie	4

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Sint Jansklooster, Monnikenweg 52 met de bijbehorende stukken heeft van 19 augustus tot en met 29 september 2020 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is in totaal 1 zienswijze ingediend. In deze reactienota is de inhoud van de zienswijze kort samengevat en van een reactie voorzien.

De reactienota heeft de volgende opzet. In paragraaf 2 wordt een overzicht gegeven van alle indieners van de zienswijzen. In paragraaf 3 wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen. In paragraaf 4 worden de zienswijzen van elke indiener kort samengevat en per onderdeel van een gemeentelijke reactie voorzien.

De indieners van een zienswijze zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan zal tevens over de zienswijzen worden besloten. Aan de raad wordt voorgesteld de zienswijzen conform deze reactienota zienswijzen te beantwoorden. De reactienota zienswijzen heeft tot dat moment de status van conceptnota en zal aan de indieners van zienswijzen worden toegezonden.

2. Overzicht zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijzen ingediend.

3. Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen het termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente Steenwijkerland binnengekomen en dus tijdig ingediend. Daarmee is de zienswijze dus ontvankelijk.

4. Beantwoording van de zienswijzen

4.1. Indiener 1

Indiener dient een zienswijze in omtrent de bouw van de woningen aan de Monnikenweg 52. Reden hiervoor is dat door de hoogte van de nieuwe woningen lichtverlies optreedt op zijn perceel. Daarnaast komen de gevels van de woningen meer naar voren waardoor ook het uitzicht vermindert. Indiener vreest voor waardevermindering van diens woning. Hij vraagt om die reden ook planschade aan.

Reactie:

Voor wat betreft de bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen wordt aangesloten op de woonbestemmingen rondom de locatie. In de omgeving geldt een maximale bouwhoogte van 7,5 meter of 9 meter voor een woning. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter of 5 meter.

In het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, is een maximale bouwhoogte van 11 meter en een goothoogte van 6 meter opgenomen.

Het ontwerp van de te bouwen woningen geeft een bouwhoogte van 8,21 meter en een goothoogte van 2,87 meter aan.

Een maximale bouwhoogte van 8,5 meter en een maximale goothoogte van 3 meter is dus voldoende om de te bouwen woningen planologisch mogelijk te maken.

Voor wat betreft de plaatsing van de woningen wordt vastgehouden aan de bouwvlakken zoals aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan. De woningen liggen dan logisch in de rooilijn van de omliggende bebouwing en de loop van de weg. Ook als de woningen iets meer naar achteren worden geplaatst, wordt het uitzicht van indiener van de zienswijze in vrijwel dezelfde mate beperkt.

Planschade kan worden aangevraagd nadat dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De aanvraag moet gedaan worden binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Om planschade in te dienen moet via een formulier een formele aanvraag ingediend worden. Hiervoor brengt de gemeente kosten (leges) in rekening.

4.1.1. Conclusie

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Wij zullen in het vast te stellen bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 8,5 meter en een maximale goothoogte van 3,5 meter opnemen.