

BIJLAGE I



NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN 't GIETELINCK

AANPASSING VERKAVELING VRIJE KAVELS MOLENBEEK

ZIENSWIJZE MET BETREKKING TOT HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “T GIETELINCK, AANPASSING VERKAVELING VRIJE KAVELS MOLENBEEK”.

Met ingang van 4 februari 2010 heeft gedurende een termijn van zes weken voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan “t Gietelinck, aanpassing verkaveling vrije kavels Molenbeek”, ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden om tijdens die termijn zienswijzen ten aanzien van het plan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Tijdig – en derhalve ontvankelijk – is een zienswijze ingediend door de bewoners van de Molenbeek, p/a de H. heer Smits, Molenbeek 41, 7071 AX Ulft, medeondertekend door 21 bewoners.

In het onderstaande wordt een samenvatting gegeven van de zienswijze en de reactie van de gemeente hierop. De reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

Samenvatting zienswijze

- Doordat de woningen nu in het verlengde van de Molenbeek worden gebouwd vinden wij dat onze privacy wordt aangetast;
- Door te kiezen voor een doorgetrokken bouwstrook kunnen er in plaats van maximaal 8 woningen ook wel 9 of 10 woningen gebouwd worden;
- Er is geen inzicht in de te realiseren beeldkwaliteit: graag zouden we een groenstrook en trottoir gerealiseerd zien;
- Er verdwijnt groen waarvoor niets in de plaats komt;
- Er verdwijnt infrastructuur waar wij een financiële bijdrage geleverd hebben.

Mogelijke oplossingen:

Om de privacy te waarborgen een minimale afstand van de voorgevel van de vrijstaande woningen tot aan de weg van 8 meter. In de regels van het plan vastleggen dat er in de bouwstrook maximaal 8 vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden. De 3 meter die hierdoor vrijkomt graag invullen met 1 meter 30 groen en een trottoir van 1 meter 70.

Reactie gemeente:

Het verzoek van de bewoners van de Molenbeek om de voorgevelrooilijn op te schuiven naar 8 meter is voorgelegd aan de stedenbouwkundige. Omdat hier sprake is van diepe kavels bestaan er geen ruimtelijke bezwaren om de grens met 3 meter op te schuiven. Deze strook zal niet ingericht worden als trottoir en groenstrook, maar als voortuin bij de woningen. Aan de straatzijde zal eerst een groene erfafscheiding in de vorm van een beukenhaag van (maximaal) 1 meter worden geplaatst, waarna de ruime voortuin begint. Hierdoor krijgt de straat een groener aanzien. Tevens wordt door het verschuiven van de voorgevelrooilijn van 5 naar 8 meter de privacy van de bewoners van de Molenbeek vergroot en hiermee tegemoetgekomen aan hun zienswijze. Het beeldkwaliteitplan voor dit plangebied wordt tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld en zal als bijlage bij de zienswijze worden toegezonden aan de bewoners van de Molenbeek.

De opmerking voor wat betreft het maximum aantal woningen is terecht. Hoewel het de bedoeling is, dat hier grote woningen op ruime kavels worden gebouwd, is het met de gekozen bestemmingsplansystematiek mogelijk om meer dan 8 woningen te bouwen. Dit is niet het stedenbouwkundig uitgangspunt. Om te voorkomen, dat er meer dan 8 woningen gebouwd kunnen worden op de strook tegenover de woningen aan de Molenbeek zal er op de verbeelding een maximaal aantal woningen worden aangegeven. Het beeldkwaliteitplan voor dit gebied gaat uit van maximaal 7 vrijstaande woningen op het perceel gelegen tegenover de woningen aan de Molenbeek (in het beeldkwaliteitplan aangegeven als kaveltipe 1). Op de verbeelding zal hier een maximum worden aangegeven van 7 woningen. Hiermee wordt beter recht gedaan aan het gestelde in het beeldkwaliteitplan en wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze van de bewoners van de Molenbeek.

Conclusie:

Het ontwerpbestemmingsplan t Gietelinck, aanpassing verkaveling vrije kavels Molenbeek wijzigen door het aanbrengen van de volgende wijzigingen op de verbeelding:

- *de voorgevelrooilijn aan de zijde van de Molenbeek (tegenover de bestaande woningen) verschuiven van 5 meter naar 8 meter:*

- *in de bouwstrook gelegen tegenover de bestaande woningen aan de Molenbeek aangeven, dat hier maximaal 7 woningen gebouwd kunnen worden en op de twee overige kavels maximaal 1 woning per kavel gebouwd kan worden.*