



Nota van Beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Snel en Polanen

**Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Vakgroep RO
23 december 2010**

Inhoudsopgave:

Nota van Beantwoording zienswijzen	3
1. Vaststellings- of zienswijze fase	3
2. Zienswijzen	3
4. Ontvankelijkheid	3
Overzicht ontvangen zienswijzen	4
5. Resultaat van de beantwoording van de zienswijzen.	5
c. Kansen uitbreiding dakopbouwen	5
6 Nadere beantwoording zienswijzen	6
I. Uitbreidingsmogelijkheden achterzijde woningen Bergstraat	6
>> De zienswijzen met de nummers 1, 2, 4, 5, 6 en 7 zijn ongegrond.	7
>> De zienswijze met nummer 3, met betrekking tot de woning Bergstraat 3, is gegrond.	7
II Uitbreidingsmogelijkheden voorzijde woningen Bergstraat	7
>> De zienswijzen 8 tot en met 17 zijn allen ongegrond.	9
Impressie huidige situatie dakopbouwen aan de Bergstraat	10

Nota van Beantwoording zienswijzen

1. Vaststellings- of zienswijze fase

Op 20 oktober 2010 hebben Burgemeester en Wethouders bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan Snel en Polanen gedurende zes weken ter inzage ligt. Het bestemmingsplan lag ter inzage van donderdag 21 oktober tot en met woensdag 1 december 2010.

Ook is het digitale bestemmingsplan met de bijbehorende stukken op de websites www.woerden.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Binnen de genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen.

2. Zienswijzen

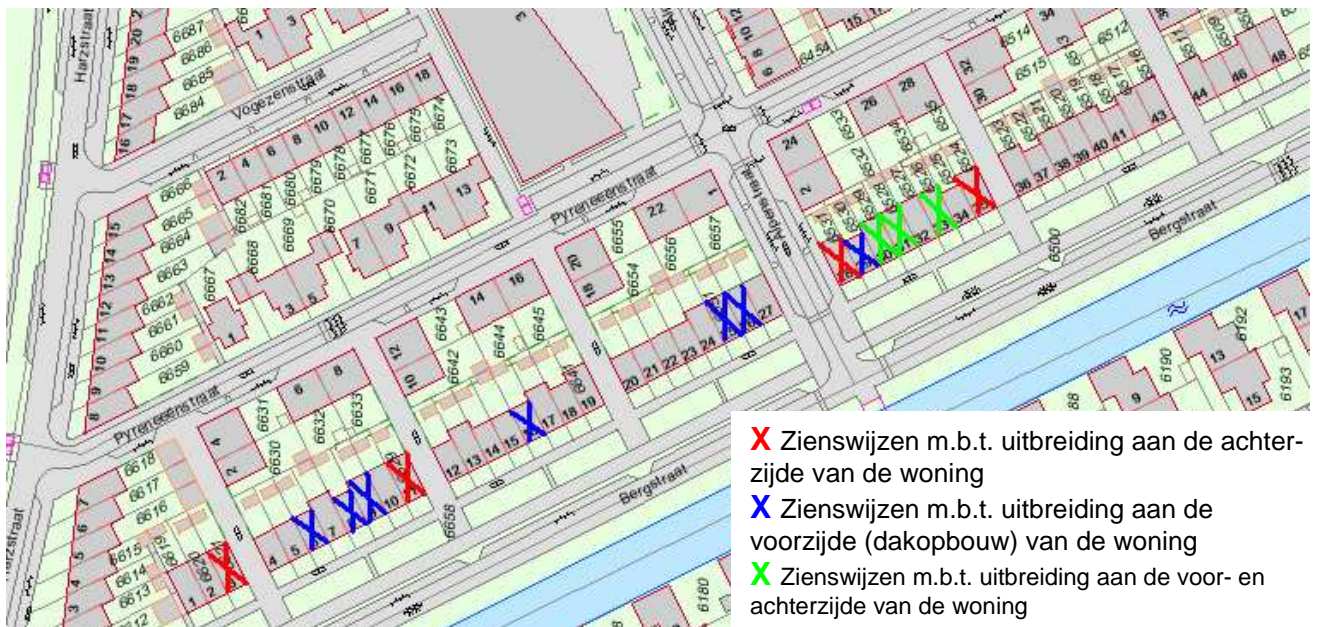
De gemeente heeft in het kader van de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan in totaal zeventien zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn (dat wil zeggen uiterlijk op 1 december 2010) tijdig ingediend of toegezonden.

De zeventien zienswijzen hebben allen betrekking op de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen aan de Bergstraat. Zeven daarvan op de uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde en tien op de uitbreidingsmogelijkheden aan de voorzijde van dakopbouwen boven op de woningen.

Van de ontvangen zienswijzen betreffen adressen Bergstraat 30, 31 en 33 de beide uitbreidingswensen, zowel opbouwen aan de achteraanbouwen van de woningen als uitbreiding van de dakopbouwen tot aan de voorgevellijn.

3. Situering adressen indieners zienswijzen.

Binnen de groep van zeven zienswijzen en binnen de groep van tien zienswijzen zijn de zienswijzen ieder op zich min of meer gelijklopend. Per groep wordt hetzelfde beoogd. In onderstaand overzicht is aangegeven welke hoofdbewoners een zienswijze hebben ingediend en op welk punt / welke punten. Dat zijn in totaal 14 van de 48 huisnummers. Van hoofdbewoners van de woningblokken met de huisnummers 36 tot en met 43 en 44 tot en met 48 zijn geen zienswijzen ontvangen.



4. Ontvankelijkheid

Alle zeventien schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen of verzonden binnen de daarvoor gestelde termijn. Dat wil zeggen vóór of op 1 december 2010.

Alle indieners zijn hierdoor in hun zienswijzen ontvankelijk.

Er zijn geen verzoeken gedaan om mondelinge zienswijzen op te tekenen.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Nr.	Naam	d.d.	Ingekomen	Brief nr.
1.	Burgerbrief	29-10-2010	29-10-2010	10.015675
2.	Burgerbrief	29-10-2010	2-11-2010	10.015772
3.	Burgerbrief	-	2-11-2010	10.015805
4.	Burgerbrief	4-11-2010	8-11-2010	10.016061
5.	Burgerbrief	9-11-2010	12-11-2010	10.016318
6.	Burgerbrief	10-11-2010	17-11-2010	10.016556
7.	Burgerbrief	03-11-2010	2-12-2010	10.017249
8.	Burgerbrief	29-11-2010	2-12-2010	10.017250
9.	Burgerbrief	29-11-2010	2-12-2010	10.017344
10.	Burgerbrief	29-11-2010	2-12-2010	10.017349
11.	Burgerbrief	29-11-2010	2-12-2010	10.017350
12.	Burgerbrief	29-11-2010	2-12-2010	10.017351
13.	Burgerbrief	29-11-2010	2-12-2010	10.017352
14.	Burgerbrief	29-11-2010	2-12-2010	10.017353
15.	Burgerbrief	29-11-2010	2-12-2010	10.017354
16.	Burgerbrief	29-11-2010	2-12-2010	10.017358
17.	Burgerbrief	29-11-2010	2-12-2010	10.017359

NB. In de te publiceren stukken worden in verband met de privacy de NAW¹ gegevens van de indieners in de tabel (kolom 2) weggelaten (zij worden geanonimiseerd).

>> Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

¹ = Naam-, Adres- en Woonplaatsgegevens

5. Resultaat van de beantwoording van de zienswijzen.

a. Samenvatting.

De zienswijzen zijn allen ontvankelijk. Er is geen eensluidende of unanieme vraag van alle hoofdbewoners in de Bergstraat of van blokken van woningen in de straat. Niet alle hoofdbewoners hebben gereageerd. Van de 48 adressen hebben 14 hoofdbewoners een zienswijze ingediend. De ontvangen zienswijzen zijn te verdelen in twee categorieën. Namelijk van indieners die opbouwen op achteraanbouwen (extra bouwlaag) willen en indieners die de dakopbouw op het dak naar voren toe vergroot wensen te zien. Niet overal aan de Bergstraat zijn aan de achterzijde van de woningen al achteraanbouwen of – uitbouwen gerealiseerd. Niet overal aan de Bergstraat zijn boven op de woningen dakopbouwen gerealiseerd.

b. Opbouwen op achteraanbouwen.

Voor wat betreft de vraag om opbouwen boven op de achteraanbouwen kan worden gesteld dat het ontwerpbestemmingsplan daar met uitzondering het woningblok met de huisnummers 1 tot en met 3. in de hele Bergstraat al in voorziet.

Zij verkeren kennelijk in de veronderstelling dat hun wens ten aanzien van de achteropbouwen nog niet in het bestemmingsplan is opgenomen.

Het voorstel is daarom om de uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde van de woningen in het bestemmingsplan, buiten het woningblok Bergstraat 1, 2 en 3 om, te handhaven en geen veranderingen door te voeren ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Wat dit betreft verandert er voor het overwegende deel van indieners de zienswijzen niets.

Hun zienswijzen zijn ongegrond, terwijl hun bouw- of woonwensen op dit punt gehonoreerd blijven. Voor de huisnummers 1 tot en met 3 is dit nog niet geregeld in het (ontwerp)bestemmingsplan. Het voorstel is de uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde ook hier op gelijke wijze als voor de overige blokken aan de Bergstraat te regelen.

Wat dit betreft is alleen de zienswijze van de indiener van huisnummer 3 gegrond.

c. Kansen uitbreiding dakopbouwen

Voor wat betreft de gevraagde uitbreidingen van de dakopbouwen tot aan de voorgevel, kan worden opgemerkt dat het hier gaat om een gaaf straatbeeld aan een van de hoofdaders in de wijk. Dat is ontstaan doordat juist de dakopbouwen een naar achteren gelegen ligging hebben. Volgens het huidige dakopbouwenbeleid in de hele wijk geldt voor dakopbouwen die niet meteen in het ontwerp in de voorgevel zijn geplaatst dat de voorkant van de dakopbouw 2 meter uit de voorgevel ligt. Voor impressie van het beeld van de woningen en de dakopbouwen in de straat wordt verwezen naar de bijlage op de bladzijden 9 en 10 van deze Nota.

Daarbij is het zo (dakopbouwenbeleid) dat bij een gevoelig of kwetsbaar straatbeeld, zoals hier, een trendsetter qua omvang, ligging en materiaalgebruik bepalend is voor wat daar verder per gelijke woningen in de straat kan. Hiertoe ontbreekt voor de Bergstraat op dit moment een plan.

Los van dit bestemmingsplan kan wel samen met bewoners worden nagegaan wat in de gegeven situatie qua beeldkwaliteit (detaillering, kleurstelling en materiaalgebruik) eventueel mogelijk en haalbaar is. Qua beeldkwaliteit lijken uitbreidingen van de dakopbouwen tot op de voorgevel niet direct voor de hand te liggen. Wat dit betreft moeten eventuele verwachtingen worden getemperd. Is er overeenstemming over de beeldkwaliteit, dan moet dit daarnaast ook de instemming van de bewoners van de Bergstraat hebben en per blok worden uitgevoerd.

De tijd is tekort om dit kader in de gegeven situatie op het huidige dakopbouwenbeleid op een zorgvuldige manier aanvullend beleid te maken en in het bestemmingsplan op te nemen.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent wel mogelijkheden om zonder bijzondere procedures of extra ter inzageleggingen van bestemmingsplan af te wijken.

Hiervoor is dus het bestemmingsplan niet per se nodig.

De bereidheid is aanwezig om samen met (vertegenwoordigers van) de bewoners de mogelijkheden voor een gezamenlijke oplossing na te gaan.

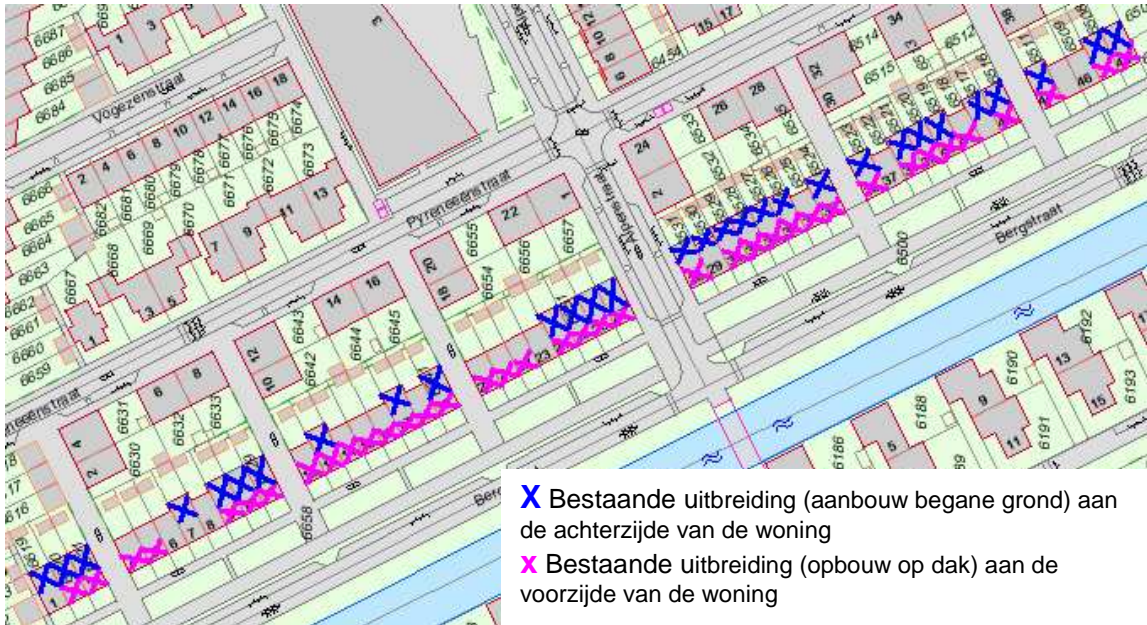
6 Nadere beantwoording zienswijzen

De zienswijzen worden per onderwerp hieronder samengevat en van antwoord voorzien.

In de hier na gegeven plattegrond is een overzicht gegeven welke woningen aan de Bergstraat aan de achterzijde en boven op de woning een uitbreiding hebben².

Gelijklopende zienswijzen worden onderscheiden in twee groepen. Elke groep wordt in een keer van antwoord voorzien.

Bestaande situati aan- en opbouwen Bergstraat.



I. Uitbreidingsmogelijkheden achterzijde woningen Bergstraat

Zienswijzen 1 tot en met 7

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplannen is geen mogelijkheid opgenomen om de woningen aan de Bergstraat op de éérste verdieping aan de achterzijde uit te bouwen op de bestaande uitbouw van de begane grond. Deze uitbouw is nodig om op de eerste verdieping de erg kleine slaapkamers uit te kunnen breiden. Het straatbeeld wordt door deze uitbreiding niet aangetast en is alleen zichtbaar vanuit de brandgang aan de achterzijde.

Antwoord gemeente

Uitbreidingen van de woning aan de achterzijde is in de kernen van de gemeente Woerden toegestaan op de begane grond tot een diepte van 3 m'. Op de eerste verdieping zijn uitbreidingen tot dusver niet toegestaan of slechts met planologische afwijking, omdat dit leidt tot vermindering van daglichttoetreding en derving zonlicht op naastgelegen percelen.

Van de 48 woningen van de Bergstraat hebben 30 mensen een uitbouw aan de achterzijde van de woning van 2,50 m' diepte uit de achtergevel. De overige 18 woningen hebben geen uitbouw. Zeven bezitters / gebruikers van een van de dertig achteraanbouwen in een bouwlaag hebben nu een wens voor een opbouw op de achteraanbouw.

De bestaande slaapkamers aan de achterzijde op de eerste verdieping zijn nu ca drie meter diep. Aan aantal hoofdbewoners wenst aan die diepte 2,5 m toe te voegen. De totale diepte van die kamer wordt dan 5,5 m'.

² Dit overzicht is gemaakt op basis van de kartering voorjaar 2010 en andere beschikbare digitale gegevens. Omdat op de luchtfoto mogelijk niet alle uitbouwen aan de achterzijde van de woning even duidelijk te zien zijn, kunnen in het overzicht omissies aanwezig zijn. In het overzicht gaat het in de eerste plaats vooral om de verschijningsvormen binnen de bouwvlakken zichtbaar te maken.

Een opbouw of uitbreiding op de 1e verdieping aan de achterzijde heeft geen grote gevolgen voor de uitstraling naar de opebare ruimte (straat), omdat de uitbreidingen aan de achterzijde van de woningblokken zijn gesitueerd.

Hierbij dient men wel rekening te houden met dag- en zonlichtoetreding en de privacy op de naburige percelen.

De veronderstelling in de zienswijzen 1 tot en met 7 is dat het nieuwe bestemmingsplan aan de Bergstraat geen mogelijkheden voor opbouwen op achteraanbouwen biedt. Dat is onjuist. Dit is slechts bij het woningblok, waarin een van de indieners van de zienswijzen woont.

De zienswijzen zijn ingediend waarschijnlijk ook met het idee dat mogelijk de achterste bouwgrens (in het ontwerpbestemmingsplan) bij de vaststelling wordt teruggelegd op de huidige achtergevels van de bestaande woningen, zoals nu het geval is in het huidige bestemmingsplan.

In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Snel en Polanen is het voor de woningen aan de Bergstraat 4 t/m 48 echter wel mogelijk om de woningen aan de achterzijde uit te breiden. Voor de nummers 1 t/m 3 is dit nu (nog) niet mogelijk.

Het bestemmingsplan (de verbeelding) dient op dit punt te worden aangepast, zodat voor de gehele straat dezelfde uitbreidingsmogelijkheden gelden.

Er zijn echter ook geen zienswijzen ontvangen van hoofdbewoners aan de Bergstraat tegen het ontwerpbestemmingsplan waaruit bezwaren blijken vanwege een mogelijk verlies aan lichttoetreding en de derving van zonlicht. Daar tegenover staat dat ook zij, die nog niet gelijk achteruitbouwen en/of opbouwen op die uitbouwen willen realiseren dezelfde bouwmogelijkheden hebben net als iedereen in de straat. Dit komt de waarde van elke woning ten goede. Van waardedaling van panden zal daarom niet zo maar sprake zijn. Het risico op een eventueel nadeel blijft hierdoor beperkt tot een maatschappelijk aanvaardbaar risico. Derden worden hierdoor niet onevenredig benadeeld.

Daarnaast blijft er uiteindelijk altijd privaatrechtelijke overeenstemming met de burens nodig, wil op of nabij de perceelsgrens daadwerkelijk kunnen worden gebouwd.

Het is dus in dit geval ook niet vanzelfsprekend dat wanneer de bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan is opgenomen, dit ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd. Binnen de privaatrechtelijke kaders blijft toestemming van de burens nodig.

In dit geval faciliteert het bestemmingsplan de mogelijkheid dus wel bij recht. De burens moeten er dan burgerrechtelijk gezien nog wel mee akkoord gaan.

Met betrekking tot de mogelijkheden van een opbouw op achteraan- of uitbouwen is er voor wat betreft het woningblok Bergstraat met huisnummers 1, 2 en 3, aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

>> De zienswijzen met de nummers 1, 2, 4, 5, 6 en 7 zijn ongegrond.

>> De zienswijze met nummer 3, met betrekking tot de woning Bergstraat 3, is gegrond.

II Uitbreidingsmogelijkheden voorzijde woningen Bergstraat

Zienswijzen 8 tot en met 17

Reactie

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is het niet mogelijk om de woningen aan de Bergstraat uit te breiden ter plaatse van het dakterras. De woningen kunnen vergroot worden door de bestaande dakopbouw op de tweede verdieping uit te breiden. De uitstraling van de woning ten opzichte van het straatbeeld aan de voorzijde, is hiermee vergelijkbaar aan de woningen op het Schrijverspad.
- b. In het huidige bestemmingsplan is een maximale nok- en goothoogte toegestaan van 9 meter. Voor het realiseren van de uitbreiding van punt a is het noodzakelijk dat de nok en goothoogte wordt verhoogd naar minimaal 9,25 meter.
- c. De bebouingslijn op de 2^{de} verdieping moeten worden verzet naar de voorgevel.

Antwoord gemeente

- a. Bestaande dakvlakken zonder dakopbouw zijn voorzien van grind. De huidige dakopbouwen zijn 4,850 m' (breedte woning) x 5.138 m'. Het bebouwen van het dakterras op de 2e verdieping (het dak) is nu niet mogelijk. Er zijn dakopbouwen mogelijk en deze zijn in een groot aantal gevallen

ook gerealiseerd aan de Bergstraat. In 38 van de 48 adressen. De terrassen zijn ca 4,85 x 2,70 m'. Tussen de terrassen zijn op de scheiding van de woningen privacyschermen aanwezig met draadglas. De terrassen, tussen dakopbouw en de opstanden op de voorgevel zijn 2,70 m' diep. Bij het uitbouwen van de dakopbouw tot op of in de voorgevel komt de dakopbouw ca 3,10 m' naar voren. Bebouwen van een terras kan naast de drie slaapkamers (1^e verdieping) en de onbenoemde ruimte van een dakopbouw (2^e verdieping), zoals thans aanwezig, bruto een extra ruimte opleveren van ca 15,00 m'.

In de "Quickscan Dakopbouwenbeleid" (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2004) zijn de spelregels voor het toepassen van dakopbouwen in de wijk Snel en Polanen opgenomen. In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan wordt naar deze spelregels verwezen. Dakopbouwen mogen niet leiden tot een aantasting van de eenheid in vormgeving in de wijk Snel en Polanen. De dakopbouwen moeten dan ook ondergeschikt zijn wat betreft vormgeving. Door dakopbouwen terug te leggen ten opzichte van de voorgevel blijft de gezamenlijke gootlijn van een bouwblok in stand. Ook door een afwijkende vormgeving van de opbouw wordt dit versterkt. Om die reden is als algemene spelregel bepaald dat dakopbouwen in Snel en Polanen altijd 2 meter terug moeten liggen ten opzichte van de gootlijn. Uitbreiding van de dakopbouwen is dan ook niet mogelijk omdat deze dan de eenheid in vormgeving aantasten. In de situatie aan het Schrijverspad waarnaar wordt verwezen, is sprake van een woning, die direct bij de bouw als eenheid is gerealiseerd en waarin het gehele bouwblok ook als 1 geheel is vormgegeven. In die zin gaat de vergelijking met de situatie aan de Bergstraat niet op, omdat daar bij het gedeeltelijk volbouwen van de dakterrassen de eenheid wordt aangetast.

Volbouwen

Van de 48 woningen aan de Bergstraat hebben 38 woningen een dakopbouw gerealiseerd. De overige 10 woningen hebben geen dakopbouw. Voor een impressie van de aanwezigheid van dakopbouwen in het straatbeeld wordt verwezen naar de bijlage bij deze Nota. Het uitbreiden van een dakopbouw heeft over de hele lijn slechts een kans als (de uitstraling van) de eenheid van de dakopbouwen geen grotere of te grote verschillen of verrommeling van de gevoelige of kwetsbare beeldkwaliteit in de straat teweeg brengt.

Het kenmerk van de straat is juist nu een mooie strakke eenduidige architectuur. Bij een evaluatie van de eenmaal gerealiseerde wijk Snel en Polanen werd dit in de Bergstraat juist, vooral ook door bewoners, als een groot en hoog gewaardeerd goed ervaren.

Het opnemen van de gevraagde uitbreidingsmogelijkheid in het bestemmingsplan brengt doorgaans een grotere (ongewenste) verrommeling van de beeldkwaliteit in de straat te weeg. Het opnemen van een uitbreidingsmogelijkheid in een bestemmingsplan immers schept geen verplichting, maar een recht. Iedere hoofdbewoner bepaalt dan voor zich of hij of zij gebruik maken van deze mogelijkheid. Daarmee wordt dan de kenmerkende eenheid verlaten. Bij allerlei tussenvarianten kunnen de verstoringen nog groter zijn.

Zonder nadere afspraken kan dan een situatie van grote differentiatie of verrommeling ontstaan als de kenmerkende en gewaardeerde eenheid in de straat stap voor stap wordt doorbroken. Daarom moet voor de uitbreiding van dakopbouwen een rechtstreekse bouwtitel in het bestemmingsplan niet.

Dit neemt niet weg dat de gemeente te allen tijde bereid blijft en is om samen met bewoners na te gaan of toch op enigerlei wijze kan worden meegewerkt aan aanvragen om vergunning voor het uitbreiden van de dakopbouw. Er moet dan wel een gezamenlijke instemming bestaan over de uiteindelijke beeldkwaliteit, zowel op zichzelf als in het straatbeeld. Een eventuele eerste aanvraag en uitbreiding moet dan wel met instemming van alle bewoners worden ingediend en uitgevoerd. Deze zal dan de trendsetter zijn voor de rest van de straat. Bewoners moeten dan ook ten opzichte van elkaar instemmen en afzien van claims op derving van daglicht en zonlicht. Langs deze weg worden bewoners uitgenodigd samen met de gemeente de mogelijkheden te onderzoeken en met voorstellen te komen.

De te volgen procedure kan er een zijn er van een afwijking buiten het dan geldende bestemmingsplan om. De proceduretijd is gelijk aan die van een normale omgevingsvergunning en vergt dus geen (onnodig) langere proceduretijd.

- b. Het ontwerpbestemmingsplan Snel en Polanen is een conserverend bestemmingsplan. Dit wil zeggen dat de bestaande situatie wordt vastgelegd, dus ook de bestaande hoogtes. Het bestemmingsplan is dus behoudend en voorziet in beginsel niet in (geheel) nieuwe

ontwikkelingsmogelijkheden. Wel gaat het bestemmingsplan er van uit dat met behoud van rechten soepel met bebouwingmogelijkheden kan worden omgegaan. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de goothoogte en dakhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan de bestaande hoogten. Daarnaast is het mogelijk om 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering indien dit om bouwtechnische redenen noodzakelijk is. Deze flexibiliteitsbepaling betekent dat indien de bestaande hoogte 9 meter bedraagt, er tot maximaal 90 centimeter hoger kan worden gebouwd. De dakopbouwen in de Bergstraat hebben een zogenaamd (schuinoplopend) lessenaarsdak dat aan de straatzijde de grootste hoogte heeft. Dit is tevens de goothoogte. Dit sluit bij overeenstemming over de verschijningsvorm en de realisering in de gegeven situatie enige uitbreidingsmogelijkheden niet (geheel) uit. In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk om bij instemming van afwijking van het huidige dakopbouwenbeleid (quick scan) zonder extra procedures of terinzageliggings van het (nieuwe) bestemmingsplan af te wijken.

- c. Het hoofdgebouw, de woning, ligt in zijn geheel in het bouwvlak. Daarbij is, niet zoals in het voorgaande bestemmingsplan, een onderscheid gemaakt in bebouwingslijnen van de 1e of de 2e verdieping. Voor afwijkingen wordt verwezen naar het dakopbouwenbeleid voor Snel en Polanen. Zoals zojuist hiervoor is gememoreerd, kan bij instemming (nieuw beleid) kan zonder bijzondere procedure of terinzageligging medewerking worden verleend voor dan aanvaarde uitbreidingsmogelijkheden.

De zienswijze geeft voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van dakopbouwen in de Bergstraat geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Dit laat namelijk onverlet de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening naast het bestemmingsplan biedt.

>> De zienswijzen 8 tot en met 17 zijn allen ongegrond.

RO:SG/CV

NB Zie voor de bijlage, de bladzijden 10 en 11.

Bijlage bij Nota van beantwoording zienswijzen d.d. 22 december 2010.

Impressie huidige situatie dakopbouwen aan de Bergstraat

Woningen Bergstraat 1 tot en met 27:

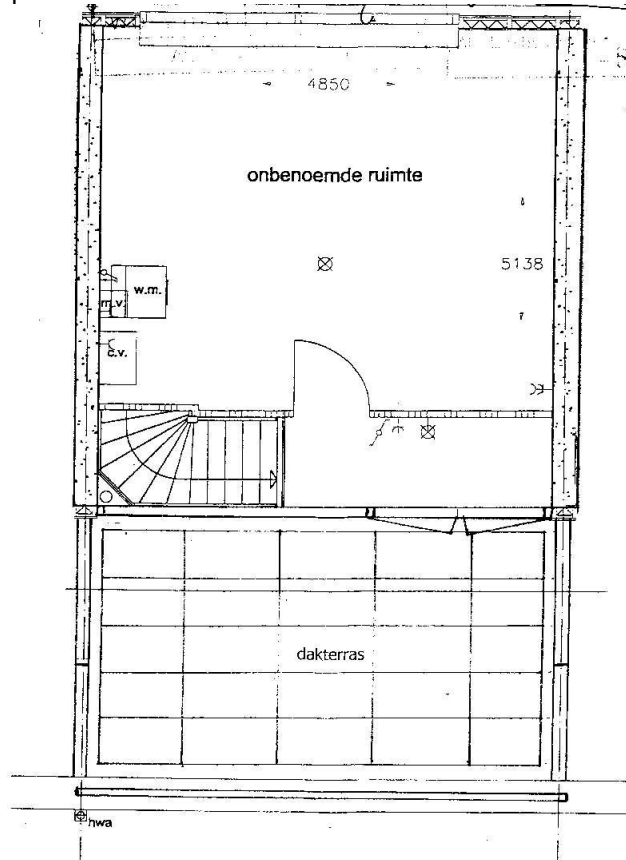


Woningen Bergstraat 28 tot en met 48:



plattegrond huidige dakopbouwen en dwarsdoorsnede woning met dakopbouw, zie bladzijde 11 >>

Plattegrond huidige dakopbouwen:



Dwarsdoorsnede woning met dakopbouw:

