



Nota van beantwoording zienswijzen
projectbesluit 'Julianalaan 10-40 Wijhe'

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Olst-Wijhe,
d.d. 22/03/11. No. 10.....
De secretaris van Olst-Wijhe,

Olst/Wijhe, maart 2011
doc. nr.: 1106-5-RU-NN
Vastgesteld door burgemeester en wethouders op 22 maart 2010.



Nota van beantwoording zienswijzen
projectbesluit 'Julianalaan 10-40 Wijhe'

Olst/Wijhe, maart 2011
doc. nr.: 1106-5-RU-NN
Vastgesteld door burgemeester en wethouders op 22 maart 2010.



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....
2. Zienswijzen en beantwoording.....
3. Samenvatting wijzigingen.....



1. Inleiding

In deze nota zijn de resultaten opgenomen van de terinzagelegging van het **ontwerp-projectbesluit 'Julianalaan 10-40 Wijhe'**. Het project betreft het slopen van een woontechnisch verouderd huurwoningcomplex, bestaande uit 2 woongebouwen met in totaal 16 duplex-woningen ,vervangen door 20 duurzame/energiezuinige gestapelde huurappartementen voor de doelgroep senioren (55+).

Het perceel is gelegen Julianalaan 10-40 in Wijhe (even nummering), kadastraal bekend gemeente Wijhe, sectie F, nummers 5555, 5576, 5837 gedeeltelijk, 5575 gedeeltelijk en 6519 gedeeltelijk. Het ontwerpprojectbesluit heeft tot en met 17 februari 2011 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerp-projectbesluit naar voren kunnen brengen. Er zijn in deze periode drie zienswijzen ingediend.

De voorliggende nota geldt als bijlage bij het projectbesluit ex. artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

De rapportage bestaat uit een samenvatting van de zienswijzen en het bijbehorende standpunt van het college van burgemeester en wethouders. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen per persoon, groep personen of instantie behandeld. In hoofdstuk 3 zijn de punten samengevat waarvoor in het projectbesluit wijzigingen worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpprojectbesluit.



2. Zienswijzen en beantwoording

In totaal zijn er drie zienswijzen ingediend.

In dit hoofdstuk zijn de samengevatte zienswijzen en het standpunt van het college van burgemeester en wethouders daarop vermeld. Indien een zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het projectbesluit, dan is dat door middel van een "A" in de laatste kolom aangegeven.

De zienswijzen zijn ontvankelijk, aangezien de ontvangstdatum binnen de termijn van terinzagelegging valt.

In de tabel op de volgende pagina wordt de inhoud en de behandeling van de zienswijzen weergegeven. Zoals blijkt uit de tabel geeft de zienswijze geen reden tot aanpassing van het plan.



zienswijze	gemeentelijk standpunt	Aanpassing plan?
<p>1a. Indieners zijn van mening dat het besluit niet past in het huidige bestemmingsplan vanwege de hoogte en de afmeting van het bouwblok. In het huidige bestemmingsplan zijn bouwblokken mogelijk met een maximale goothoogte van 6 meter.</p> <p>1b. In het huidige bestemmingsplan is ruimte open gelaten voor diverse ontwikkelingen maar niet voor de hoek Julianalaan-Beatrixlaan.</p>	<p>1a. Het projectbesluit is opgesteld omdat het gemeentebestuur heeft besloten medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling die niet past in het vigerende bestemmingsplan. Om van het bestemmingsplan af te kunnen wijken en daarmee het bouwplan te kunnen realiseren is het projectbesluit opgesteld. Daarin is aangegeven dat de beoogde ontwikkeling stedenbouwkundig verantwoord is. Het geldende bestemmingsplan heeft na het onherroepelijk worden van dit projectbesluit zijn rechtskracht verloren.</p> <p>1b. Zoals gezegd is het projectbesluit opgesteld om van het bestemmingsplan af te kunnen wijken. Op het moment dat het huidige bestemmingsplan is opgesteld was deze ontwikkeling nog niet concreet bekend. Daarom is in het vigerende bestemmingsplan Wijhe daar niet op vooruitgelopen.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze is ongegrond en heeft niet geleid tot aanpassingen van onderhavig projectbesluit.</p>	<p>nee</p> <p>nee</p>
<p>2a. Indieners maken bezwaar tegen de schaduwwerking van de beoogde nieuwbouw. In de huidige situatie is er volgens indieners sprake van direct zonlicht op hun woningen.</p> <p>De hoogte en situering van de nieuwbouw zorgt ervoor dat de woningen voor een groot deel van het jaar geen direct zonlicht meer zullen krijgen. Tussen oktober en maart zal er geen direct zonlicht meer zijn in de voortuinen met vocht en mosvorming tot gevolg. Tussen april en september is dat wel</p>	<p>2a. Naar aanleiding van deze zienswijze is een nadere schaduwstudie uitgevoerd die de huidige situatie vergelijkt met de bebouwingmogelijkheden binnen het bestaande bestemmingsplan en met het nieuwe bouwplan dat bij dit besluit hoort. Uit de zonstudie blijkt dat de schaduw op bepaalde tijdstippen in het jaar toeneemt ten opzichte van de huidige bebouwingssituatie. Om een goede vergelijking te geven moet echter gekeken worden naar de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan, dat aangeeft wat er bij recht mogelijk is (wat er nu gebouwd mag worden). Als het bouwplan en de bouw mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan met elkaar vergeleken worden is het verschil in schaduwwerking minimaal. De schaduweffecten van het bouwplan nemen niet significant negatief toe ten opzichte van de geldende bouw mogelijkheden. De schaduwstudie is bijgevoegd.</p>	<p>nee</p>



<p>voldoende.</p> <p>Tussen oktober en februari zal er geen direct zonlicht meer zijn in de voorkamer. Een en ander leidt tot verminderd woongenot en minder warmte en lichtinstraling, met hoger energiekosten als gevolg.</p> <p>2b. Het huidige groen en tuinoppervlak bedraagt circa 1.000 m². In de nieuwe situatie is dat circa 500m². Parkeren en bestrating gaan ten koste van het groen. Nu staan er 8 bomen, straks komt er 1 voor terug.</p>	<p>2b. De duplexwoningen die er nu staan voldoen niet meer aan de huidige standaarden voor wooncomfort en de normen uit het bouwbesluit. Het is daarmee vanzelfsprekend dat de woningen groter worden en daarmee het ruimtebeslag toeneemt. Het uitgangspunt was in eerste instantie dat de huidige 16 duplexwoningen plaats zouden maken voor 24 appartementen voor de doelgroep senioren. Een ruimtelijke verkenning toonde dat dit een te grote belasting zou zijn voor de omgeving. Het gebouw zou te groot worden, qua maatvoering niet aansluiten op de woningen in de omgeving en vanwege de parkeernorm bleef er nauwelijks ruimte over voor groen. Om deze redenen is gekozen het aantal appartementen terug te brengen naar 20, waarmee naar het oordeel van het gemeentebestuur een acceptabel gebouwvolume is ontstaan. De huidige parkeernormen bestonden tijdens de bouw van de duplexwoningen in de jaren zestig nog niet. Aan deze normen moet nu echter wel worden voldaan, om de parkeerdruk voor de buurt te beperken. Bij een herontwikkeling in een bestaande woonwijk is de gemeente altijd op zoek naar een optimale balans tussen het groen en de parkeerbehoefte. Een nieuwe ontwikkeling dient namelijk niet de parkeerdruk in de wijk te vergroten, waar omwonenden hinder van ondervinden. Anderzijds dient het groene karakter zo veel mogelijk gehandhaafd te blijven. Bij de plannen van de Julianalaan heeft de gemeente het aantal parkeerplaatsen zo beperkt mogelijk gehouden, zonder de parkeerdruk in de wijk te hoeven vergroten. Dit gaat in hoeveelheid m² ten koste van groen. De gekozen inrichtingsprincipes van de openbare ruimte zorgt echter alsnog voor het groene karakter. Om de parkeerplaatsen worden groene hagen geplaatst waardoor de geparkeerde auto deels uit het zicht verdwijnen. Er is dus sprake van compenserend groen in de directe omgeving.</p> <p>Conclusie</p>	<p>nee</p>
---	--	------------



	Deze zienswijze is ongegrond en heeft niet geleid tot aanpassingen van onderhavig projectbesluit.	
3. Indiener maakt bezwaar tegen de verbinding tussen de twee gebouwen door middel van de liftschacht en het trappenhuis, omdat hiermee het zicht op de speeltuin verdwijnt. Indiener ziet graag een eigen liftvoorziening aan de zuidzijde van elk bouwblok	<p>3. De toegankelijkheid van de speelvoorziening is voor de gemeente een harde voorwaarde geweest bij het tot stand komen van de plannen. De toegankelijkheid dient ten opzichte van de huidige situatie gelijk te blijven. De speeltuin is nu vanuit de Beatrixlaan en de oostzijde van het appartementengebouw verbeterd. Daarnaast is het nog steeds mogelijk om via het binnenterrein de speeltuin te benaderen vanwege het semi-openbare karakter.</p> <p>In de huidige situatie is er misschien sprake van een vrij zicht op de speeltuin die aan de andere zijde van de twee bouwblokken ligt. In de zomer is dit zicht vanwege begroeiing echter twijfelachtig en moeilijk te handhaven. Indien de bestaande struiken en ander groen groter worden, of indien er in de tuinen van de huidige woningen beplanting wordt toegevoegd is dit zicht al veel minder. Ook kunnen auto's die geparkeerd staan op de straat het uitzicht belemmeren. Een vrij uitzicht, van in dit geval circa 70 meter is niet te garanderen. Er is dan ook geen aanleiding om het stedenbouwkundig ontwerp aan te passen. Er bestaat overigens ook geen algemeen recht op een vrij uitzicht in Nederland.</p> <p>Conclusie Deze zienswijze is ongegrond en heeft niet geleid tot aanpassingen van onderhavig projectbesluit.</p>	nee



3. Samenvatting wijzigingen – aanpassing plan

In het vorige hoofdstuk zijn de zienswijzen beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het onderhavig projectbesluit.

Op basis van deze nota kan het projectbesluit 'Julianalaan 10-40 Wijhe' worden vastgesteld.