



19 aug 2020 / 000003

Ons polisnr.
Ten name van

Ons schadenr.
Schadedatum

Behandeld door
Telefoon
Fax



Aantekenen

Gemeente Dronten
t.a.v. team Gebiedsontwikkeling
Postbus 100
8250 AC Dronten

Uw referentie Ontwerp bestemmingsplan 'Dronten-Woningbouw De Boeg' *Datum* 18 augustus 2020

Onderwerp Zienswijzen

Geachte raad,

Als rechtsbijstandverzekeraar van mevrouw [REDACTED] wonend aan het adres De Boeg 2 (8251 CB) te Dronten, dien ik hierbij zienswijzen in tegen het Ontwerpbestemmingsplan Dronten- Woningbouw De Boeg.

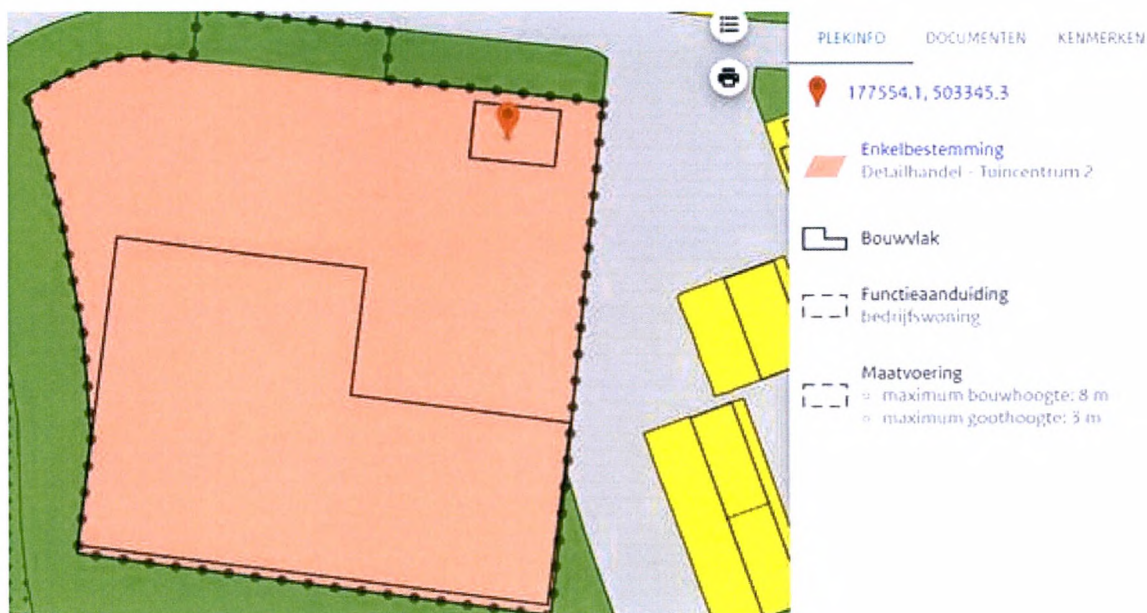
Clïente woont in de voormalige bedrijfswoning op het terrein waar voorheen tuincentrum De Boeg gevestigd was. Inmiddels is het tuincentrum gesloopt en is er woningbouw gepland op de locatie. Clïente merkt op dat zij er niet op tegen is dat er invulling wordt gegeven aan het terrein door woningbouw te plegen. Wel vindt zij dat de mogelijkheden zoals die thans worden voorzien in het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen een te grote inbreuk maken op haar woon- en leefgenot. De afstand van de bebouwing tot aan hun woning, de massa van de bouwmogelijkheden, het verlies aan lichtinval en privacy brengt cliënte ertoe om zienswijzen tegen het ontwerp in te dienen.

De in het ontwerp bestemmingsplan voorziene woningbouw bestaat uit:

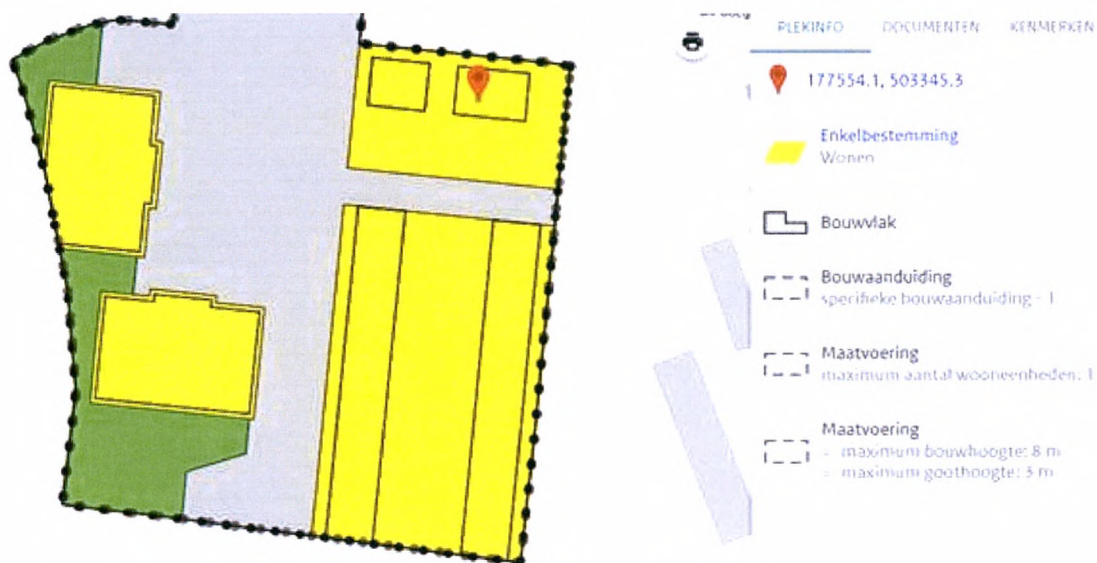
- twee appartementencomplexen, ieder bestaande uit maximaal 19 wooneenheden en met een maximum bouwhoogte van 16 meter
- één bouwvlak voor maximaal 13 rijwoningen
- één bouwvlak voor maximaal 8 twee-onder-een-kapwoningen
- één bouwvlak voor een twee-onder-een-kapwoning

De huidige bestemming van het plangebied is Detailhandel Tuincentrum 2, waarop een bouwvlak ten behoeve van het tuincentrum met een maximum bouwhoogte van 6 meter. De woning van cliënte kent eveneens de bestemming Detailhandel Tuincentrum 2 en kent daarbij de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Dit bouwvlak kent een maximum bouwhoogte van 8 meter en een maximum goothoogte van 3 meter.

In de verbeelding ziet dit er als volgt uit:



Huidige situatie BP Woongebieden Dronten



Geplande situatie Ontwerp BP Dronten – Woningbouw De Boeg

De bezwaren van cliënte tegen de geplande woningbouw houden in het algemeen verband met het feit dat het ontwerp bestemmingsplan woningbouw mogelijk maakt op relatief dichte afstand van hun woning. Hierdoor zal de lichtinval in hun woning en in hun tuin flink verminderen. Cliënte zal door de inkijk in haar woning en tuin vanuit de te bouwen woningen en appartementencomplexen een wezenlijk deel van haar privacy kwijtraken. Ook moet cliënte haar vrije uitzicht aan de zuid- en westzijde inleveren. Hierdoor zal het woon-en leefgenot van cliënte naar mag worden aangenomen danig afnemen. Cliënte zal dit meer gedetailleerd toelichten.

Het bouwvlak waarin de twee-onder-een-kapwoning kan worden gebouwd ligt erg dicht op de woning van cliënte. Het ligt op circa 5,5 meter van het bouwvlak van cliënte. De maximum bouwhoogte van de geplande twee-onder-een-kapwoning bedraagt maximaal 7 meter. Er is geen maximum goothoogte bepaald. Daardoor maakt het Ontwerp bestemmingsplan de bouw van een blokwooning mogelijk met een bouw- en goothoogte van maximaal 7 meter. Dat zou dan een erg grote bouwmassa vormen die niet alleen detoneert in het straatbeeld en daarom in strijd moet worden geacht met een goede ruimtelijke ordening, maar ook een te forse inbreuk maakt op het woon- en leefgenot van cliënte. Door geen maximum goothoogte op te nemen maakt het ontwerp bestemmingsplan het mogelijk dat cliënte een muur van circa 10,5m bij 7m naast haar woning ziet verrijzen. Zowel voor wat betreft het wegnemen van de bezonning en de schaduwwerking alsook het beperken van het uitzicht levert dat een te grote inbreuk op voor haar woon- en leefgenot. Cliënte stelt daarom voor dat er – net als voor haar woning – in dit bouwvlak een maximum goothoogte wordt opgenomen van 3 meter.

Verder geldt dat in het achtererfgebied tot een gezamenlijk maximaal oppervlak van 60 m² aan bijgebouwen (mits maximaal 50% van het oppervlakte aan achtererfgebied) of zelfs 150 m² (mits maximaal 25% van het oppervlakte aan achtererfgebied) mag worden gebouwd. De maximum bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 5 meter. Dit maakt het mogelijk dat het naast de woning van cliënte gelegen perceel flink bebouwd kan worden met aanzienlijke bouwhoogte. Daardoor wordt de mogelijkheid gecreëerd om dusdanig dichte bebouwing te realiseren dat dit niet meer in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Ook het feit dat er tot op aan de perceelsgrens bijgebouwen mogen worden gebouwd met een hoogte van 5 meter vindt cliënte niet stroken met een goede ruimtelijke ordening. Cliënte verzoekt uw raad om de maximale hoogte van de bijgebouwen te verlagen tot 3 meter en/of te bepalen dat er een afstand van 2 meter in acht moet worden genomen ten opzicht van de zijdelingse perceelsgrens aan de kant van cliënte.

Het vorenstaande geldt evenzo voor het bouwvlak dat ten zuiden van de woning van cliënte ligt en dat bestemd is voor 8 twee-onder-een-kapwoningen. Dit bouwvlak is gelegen op een afstand van circa 20 meter van de woning van cliënte en op circa 7 meter van de achterste perceelsgrens van cliënte. Ook voor dit bouwvlak is – anders dan bij de voorziene rijwoningen die daar parallel aan liggen - geen maximum goothoogte opgenomen, waardoor er vol in het zicht van cliënte een gevel van circa 10 m breed bij 7 m hoog kan worden opgetrokken. Cliënte stelt voor dat voor dat in dit bouwvlak- gelijk als voor de woning van cliënte en zoals hiervoor betoogd voor het ten westen van haar woning gelegen bouwvlak voor één twee-onder-een-kapwoning – een maximale goothoogte van 3 meter wordt opgenomen. Ook stelt cliënte voor dat ter bescherming van haar privacy in de noordelijke zijgevel geen ramen worden voorzien, met uitzondering op de begane grond.

Voor het bouwvlak waarin de rijwoningen zijn voorzien geldt dat er naast een maximum bouwhoogte wel een maximum goothoogte is opgenomen: respectievelijk 6 meter en 10 meter. Deze woningen kennen daardoor een 3m-hogere maximum bouwhoogte dan de overige woningen. De maximum goothoogte ligt 3 meter hoger dan die van de woning van cliënte. Daardoor vormt de noordelijke zijgevel alsnog een flinke muur waar cliënte tegenaan kijken. Ook hier stellen cliënten voor om - omwille van hun privacybescherming -geen ramen in de noordelijke gevel toe te staan met uitzondering van de begane grond.

Verder merk cliënte op dat er vanuit de twee appartementencomplexen - met een toegestane maximale bouwhoogte van 16 meter en gelegen op een afstand van ongeveer 60 meter vanaf de woning van cliënte - inkijk ontstaat in de tuin van cliënte. Hierdoor zal zij minder privacy genieten. Ook wordt het vrije uitzicht belemmerd.

Tot slot merken cliënte nog op dat zij zich niet kan vinden in de ligging van de in- en uitrit van het terrein aan de noordzijde. Dit leidt tot remmen en gasgeven vlak voor haar woning, waardoor onnodig overlast zal toenemen. Cliënte merkt op dat zij zelf nog in 2005 verzocht heeft om een oprit te mogen aanleggen, welke aanvraag toen geweigerd is. Het zou verkeersgevaarlijke situaties opleveren. Zij ziet dan ook niet in waarom thans wel een op-/ afrit mogelijk wordt bevonden.

Met inachtneming van het bovenstaande meent cliënte dat het ontwerp bestemmingsplan op de genoemde onderdelen in strijd komt met een goede ruimtelijke ordening. Cliënte verzoekt om de door haar genoemde bezwaren en aanpassingen mee te wegen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

Klaverblad Rechtsbijstand Stichting





Klaverblad Rechtsbijstand
Postbus 3012, 2700KV ZOETERMEER

Frankering
betaald



R Aangetekend

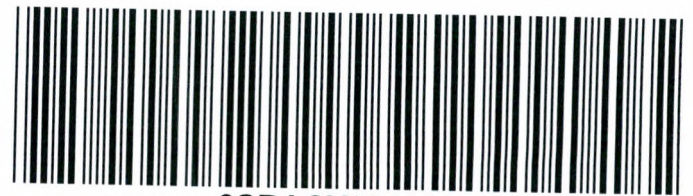
D-A-1

Gemeente Dronten
t.a.v. team Gebiedsontwikkeling
Postbus 100
8250AC DRONTEN

Recommandé

NL

3SRACY8742966



3SRACY8742966

P2202