

Verslag informatieavond Klankbordgroep bestemmingsplan Mastenbroek/Breedstraat

Dit onderhavige verslag is een verslag van de bijeenkomst van de Klankbordgroep op dinsdag 17 april 2018 met betrekking tot het bestemmingsplan Mastenbroek/Breedstraat. Wij willen benadrukken dat het hier om een “verslag op hoofdlijnen” gaat, ter ondersteuning van de presentatie zoals gehouden op de betreffende avond. De presentatie hebben wij als bijlage bij dit verslag gevoegd.

In het geval een specifieke vraag daartoe aanleiding geeft wordt deze, inclusief het antwoord, in het verslag opgenomen. De onderwerpen in de verslag corresponderen met de onderwerpen genoemd in de presentatie.

Opening

De avond wordt geopend door de gespreksleider, de heer Tijmen Koelewijn. De opzet van de avond wordt doorgenomen terwijl ook de afgevaardigden van de gemeente (Wethouder Zivkovic-Laurenta, Projectleider Hugo Steutel en Planoloog Joost Broeke) en de heer Albert de Vos (namens de ontwikkelaar) worden voorgesteld. Leden van de Klankbordgroep worden uitgenodigd om vooral vragen te stellen terwijl de aanwezige raadsleden “slechts” toehoorders zijn.

Procedure Bestemmingsplan

Doel van de avond is het nader informeren van de leden van de Klankbordgroep naar aanleiding van de inspraakreacties tijdens de behandeling van het plan in de Raadscommissie Fysiek Domein van d.d. 13 februari 2018. De Raadscommissie heeft de verdere behandeling van het bestemmingsplan verdaagd en de ambtelijke organisatie gevraagd vooruitlopend op een volgende vergadering (15 mei 2018 en 29 mei 2018) opnieuw in gesprek te gaan met de leden van de Klankbordgroep. Er wordt benadrukt dat het op dit moment niet meer mogelijk is om het bestemmingsplan aan te passen. Het bestemmingsplan is immers door het college reeds in behandeling gesteld van de gemeenteraad. Het is nu aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over het voorliggende plan. De informatie en opmerkingen die tijdens deze bijeenkomst naar voren worden gebracht kunnen door de aanwezige raadsleden meegenomen worden bij de verdere behandeling van het bestemmingsplan. De onderwerpen opgenomen in de presentatie vormen een leidraad voor het verdere verloop van de avond en komen voort uit de inspraakreacties tijdens de raadscommissie Fysiek Domein.

Er wordt afgesproken dat de zorgen en bezwaren die gedurende de avond worden ingebracht door aanwezigen verzameld worden door de voorzitter. Deze worden genoteerd en voor kennisgeving beschikbaar gesteld. In de bijlagen zijn de verschillende opmerkingen opgenomen (zie fotobijlage).

Vraag

Waar kunnen we de aanpassingen van het bestemmingsplan terugvinden?

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de “Nota van beantwoording zienswijzen”. Onderdeel van deze nota is de “Staat van wijzigingen”. Hierin zijn alle, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, voorgestelde aanpassingen opgenomen en kan nagegaan worden wat de aanleiding was tot het aanpassen van het plan. De “Nota van beantwoording zienswijzen” is bij de raadsstukken gevoegd.

Monumentale status kerk en pand apotheek

Toegelicht wordt dat gedurende de bestemmingsplanprocedure diverse partijen het plan hebben beoordeeld en de cultuurhistorie hebben gewaardeerd. Daarnaast heeft Mooisticht (Welstandscommissie) het beeldkwaliteitsplan beoordeeld. Opgemerkt wordt dat de Breedstraat niet valt binnen het beschermd dorpsgezicht en de panden, m.u.v. van de apotheek “Vechtevoort”, geen beschermde status hebben .

De gemeente Stichtse Vecht heeft in aanloop van deze bijeenkomst een beleidsadviseur cultuur gevraagd (opnieuw) naar de cultuurhistorische waarden in het plangebied te kijken. De bevindingen van de beleidsadviseur zijn vastgelegd in een memo. De memo is als bijlage toegevoegd aan dit verslag.

Ketelhuis kerk

Er wordt bevestigd dat bij de uitvoering van het akoestisch onderzoek aanvankelijk niet is uitgevoerd binnen de juiste locatie van het ketelhuis (sacristie). Daarom is er aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd op de locatie van het ketelhuis. Op 10 april 2018 was voor het eerst gelegenheid om het onderzoek uit te voeren. Op dat moment kon namelijk toegang verschaft worden tot het ketelhuis. Het onderzoek is nu afgerond en ter controle voorgelegd aan de ODRU (Omgevingsdienst). De ODRU, welke ook vooraf betrokken is bij de opzet van het onderzoek, controleert of het onderzoek volgens de juiste richtlijnen is uitgevoerd en of de juiste conclusies worden getrokken. Zodra het onderzoek is getoetst wordt deze beschikbaar gesteld.

Vraag

Wat waren de omstandigheden tijdens het onderzoek?

Geprobeerd is om de maximale belasting van de installatie mee te nemen in het onderzoek. Dat betekent dat de installatie voorafgaand aan het onderzoek al enkele uren vol in bedrijf was en dat via de in het onderzoek opgenomen rekenmethode de maximale piek is meegewogen. Uitgangspunt bij de berekening was ondermeer de dag/nachtsituatie. De metingen hebben zowel binnen/buiten als op het dak van het ketelhuis plaatsgevonden..

Afstand Ketelhuis tot de nieuwbouw

In het aanvullend akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat de wettelijke geluidsnormen als gevolg van het gebruik van de kerk en het ketelhuis niet worden overschreden. Dat betekent dat de woningen geen belemmering vormen voor het gebruik van het kerkgebouw en andersom dat bewoners van de nieuwe woningen geen geluidsoverlast hoeven te verwachten van het gebruik van de kerk.

Het onderzoek naar veiligheid / gas was op het moment van de bijeenkomst nog niet afgerond. Eerste verwachting was dat ook voor wat betreft dit onderdeel geen belemmeringen waren te verwachten. Dit als gevolg van de positionering van de installatie aansluitend aan het kerkgebouw.

Wat betreft de afstand van het kerkgebouw (bedrijf categorie 2) ten opzichte van de nieuwbouw wordt aangegeven dat in de publicatie van de VNG een afstand van 30 meter wordt genoemd. Echter in geval van omgevingstype "gemengd gebied", waarvan hier sprake is, kan/mag de afstand met een afstandsstap worden verlaagd naar 10 meter.

Parkeren

Na herinrichting van de Breedstraat blijft het aantal parkeerplaatsen ongewijzigd (4 waarvan een invalideparkeerplaats). In de presentatie is hiervan een afbeelding opgenomen. Voor het bepalen van het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de GVVP 2013 (Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan). Het plan voldoet aan het normen van de GVVP 2013.

Vraag

Opgemerkt wordt dat de norm afwijkt van de realiteit. Daarbij wijst de inspreker op het karakter van het gebied en de huidige parkeerproblematiek in de omgeving. Waarom zijn er geen strengere parkeer-normen gehanteerd om in een oplossing te voorzien?

De parkeerbalans van een plan moet opgelost binnen het plangebied. Het plan moet voor wat betreft parkeren dus "de eigen broek ophouden". Het GVVP 2013 biedt geen ruimte om in deze gevallen een hogere norm vast te stellen als oplossing voor de knelpunten in de omgeving.

Opgemerkt wordt dat bij de startbijeenkomst (2011) een hogere parkeernorm zou zijn gesteld. Waarom is hierop teruggekomen?

In 2011 was er nog geen eenduidig beleid opgesteld ten aanzien van parkeren. Later is vast beleid opgesteld om voortdurende discussies bij projecten te voorkomen. In het geldend beleid wordt onderscheid gemaakt in functies en gebiedstypen. Het gebied rondom plan Mastenbroek wordt

getypeerd als sterk stedelijk gebied (paragraaf 3.4.3. van het bestemmingsplan). Met het vastgesteld beleid denken wij duidelijke normen te hebben vastgesteld, die sindsdien consequent worden opgelegd. Op deze manier probeert de gemeente Stichtse Vecht discussie te voorkomen.

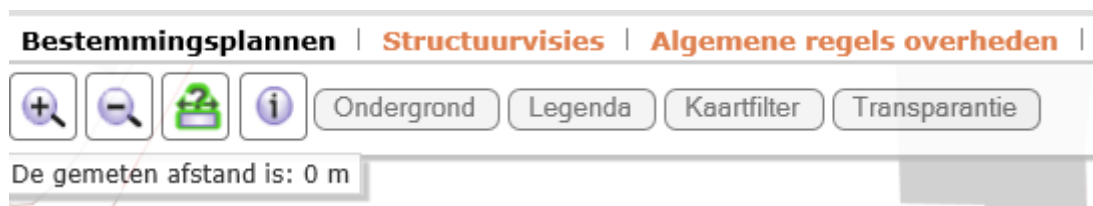
Gebruik Kerkpad

Via de afbeelding in de presentatie wordt benadrukt dat het Kerkpad niet bestemd is voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. Het Kerkpad wordt afgesloten middels een afsluitbare paal en is uitsluitend bereikbaar in geval van calamiteiten.

Vraag

Hoe breed wordt het Kerkpad en de voorzijde aan de gracht?

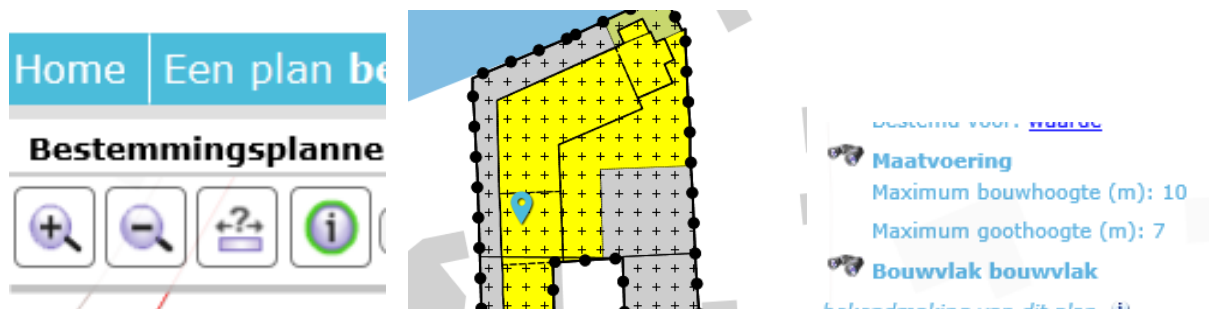
De breedte van het Kerkpad aan de voorzijde van de gracht bedraagt circa 5,40 meter. De breedte van het Kerkpad langs de kerk bedraagt circa 4 meter. Door op de website van ruimtelijkeplannen.nl gebruik te maken van het "meetlint" kunt u de verschillende onderlinge afstanden ook terug meten.



Op de website van ruimtelijkeplannen.nl ziet u linksboven een icoon (groen weergegeven) met een meetlint. Wanneer u deze aanklikt, kunt u op het scherm vervolgens twee verschillende punten aanwijzen. De onderlinge afstand tussen deze punten verschijnt tevens linksboven in beeld.

Bouwhoogten en onderlinge afstanden

Op dezelfde wijze kunt u ook de afstanden van bestemmingen ten opzichte van perceelsgrenzen meten. In een bijlage bij dit verslag is een grotere afbeelding van het plangebied, inclusief de omliggende bebouwing en kadastrale percelen opgenomen.



Via ruimtelijkeplannen.nl kunt u op de plankaart ook de bouwhoogte van woningen achterhalen. Kies hiervoor linksboven het icoon met de i (groen weergegeven). Vervolgens drukt u op de door u gewenste locatie op het plangebied (zie blauwe pijl). Aan de rechterkant van uw scherm verschijnt een overzicht van de aldaar geldende bestemmingen en aanduidingen. Indien hier een hoofdgebouw gebouwd mag worden verschijnt ook de aanduiding "Maatvoering". Hier kunt u de maximale bouwhoogte en goothoogte terug vinden.

In het plangebied variëren de bouwhoogten van 7,3 meter tot 11 meter. Tijdens de bijeenkomst is opgemerkt dat de bouwhoogten op de plankaart, in sommige gevallen, afwijken van het beeldkwaliteitsplan. De bouwhoogte op de plankaart van het bestemmingsplan is echter maatgevend.

Bezonningsstudie

Naar aanleiding van inspraakreacties is er opnieuw een aanvullende bezonningsstudie uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de exacte hoogteverschillen tussen de Breedstraat en de zijde langs de gracht meegenomen in de berekening. Het onderzoek is vlak voor de bijeenkomst afgerond en overgedragen

aan de gemeente. De eerste resultaten wijzen uit dat de resultaten van de bezonningsstudie, niet noemenswaardig afwijken van de resultaten van de eerdere onderzoeken. Voor sommige percelen is een zeer licht gunstig effect te verwachten terwijl er voor sommige percelen een sprake kan zijn van een zeer licht negatief effect ten opzichte van de eerder resultaten. Zodra het onderzoek gecontroleerd is zal deze beschikbaar worden gesteld.

Tijdens de bijeenkomst ontstaat met betrekking tot dit onderwerp enige discussie over de opzet van het onderzoek en de gevolgen voor specifieke adressen. Het blijkt lastig om tijdens een bijeenkomst met een dergelijke setting volledig in te gaan op individuele gevallen. De gemeente Stichtse Vecht nodigt aanwezigen daarom uit voor een individueel gesprek waarbij toelichting gegeven kan worden op de uitkomsten van de bezonningsstudie.

Vraag

Met vraagt zich af waarom de bebouwing niet verlaagd kan worden. Nu is er sprake van hoogbouw?

In de ogen van de gemeente betreft het hier geen hoogbouw. Hoewel het hier gaat om bebouwing die hoger is dan de aanwezige bebouwing sluit het aan bij de karakteristiek van de omgeving. Daarnaast wordt opgemerkt dat bij nieuwbouw ook voldaan moet worden aan de eisen van het Bouwbesluit. Het gevolg hiervan is dat bebouwing in sommige gevallen ook hoger wordt dan bestaande bebouwing in de omgeving.

Bij de toekomstige invulling van het plangebied heeft de gemeente rekening gehouden met het "stedelijke" karakter van het gebied. In de ruimtelijke afweging is tevens een vergelijking gemaakt met de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Opmerking

Opgemerkt wordt dat het verlies van bezonning zeer subjectief is. Wat is gering en wat is acceptabel? Een percentage van de dag is misschien weinig maar het kan net het moment zijn dat iemand van zijn tuin gebruik maakt.

Zienswijzen

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Daarnaast hebben de raadsleden de beschikking gekregen over de volledige zienswijzen. Er mag vanuit gegaan worden dat de raadsleden voorafgaand aan de behandeling van het bestemmingsplan kennis hebben genomen van uw zienswijzen en de inhoud van het bestemmingsplan. Op basis van de beschikbare gegevens moeten zij, met inachtneming van de inhoud van de zienswijzen, in staat zijn een volledige afweging te maken over de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Eigen plan Klankbordgroep

Bij de behandeling van dit onderwerp ontstaat duidelijk verwarring over de versie van het door de Klankbordgroep aangeleverde schetsplan. Mede door enkele wisselingen in de personele bezetting binnen de gemeente Stichtse Vecht is niet helemaal duidelijk naar welk plan wordt verwezen. De aanwezige ambtelijke ondersteuning heeft namelijk geen kennis van het tijdens de bijeenkomst getoonde schetsplan.

De wijze waarop het schetsplan van de Klankbordgroep destijds is behandeld wordt door hen ervaren als minachtend. Er is ook enige verbazing omdat het schetsplan, welke eerder volgens de Klankbordgroep dus onbespreekbaar was, grote overeenkomst heeft met een ander plan binnen de gemeente. De heer Steutel onderschrijft dat het nooit de bedoeling kan zijn dat de inzet van inwoners, in dit geval de Klankbordgroep, op een zodanige manier wordt behandeld dat zij dit ervaren als weghonen of minachting. De inzet van burgers wordt immers gezien als waardevol en kan in veel gevallen een meerwaarde betekenen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Wellicht is hier wat misgegaan bij het managen van verwachtingen voorafgaand aan de start van de Klankbordgroep. Doorgaans wordt een Klankbordgroep gevraagd mee te denken over een bestaand plan en niet uitgenodigd een geheel nieuw plan op te stellen. Voor de gemeente betekent dit dat bij vergelijkbare processen nog nadrukkelijker moet worden weergegeven wat de leden van een

Klankbordgroep van ons mogen verwachten en wat van het gevraagd zal worden. Bij ruimtelijke processen zal voorafgaand een duidelijk vertrekpunt vastgesteld moeten worden om miscommunicaties in de verdere procedure te voorkomen.

Slotopmerkingen

Aan het eind van de bijeenkomst wordt er verder gelegenheid geboden om zorgen en bezwaren kenbaar te maken. Ook deze worden door de gespreksleider genoteerd (zie fotobijlage). Enkele van de opmerkingen hebben betrekking op individuele situaties. Voor die gevallen nodigt de gemeente Stichtse Vecht belanghebbenden, individueel en of groepsverband, uit van een nader gesprek. De opmerkingen hebben bijvoorbeeld betrekking op:

- Behoud bestaande bomen;
- Verhouding erfgrans (muur) en bestaande poort;
- Hoogte en type van de erfafscheiding;
- Bestemming (en bouwmogelijkheden) bij woning aangrenzend aan de Emmaweg;
- Waarborgen voor historisch bouwen;
- Garanties tijdens werkzaamheden;
- Waarborgen privacy;
- Oproep voor een "opener" plan.
- Wat is de exacte bestemming van de bungalow aan de Vecht

Voor een volledig overzicht verwijzen wij naar de fotobijlage.

Hoewel er geen gelegenheid meer is om alle onderwerpen uitvoerig te bespreken volgt er op sommige onderdelen nog wel de volgende toelichting. Deze toelichting hebben wij opgenomen in bijlage I bij dit verslag.

Afsluiting

Na de slotopmerkingen wordt de bijeenkomst afgesloten.

Bijlage I: Samenvatting overige bespreekpunten

Bijlage II: Fotobijlage

Bijlage III: Aanvullend akoestisch onderzoek

Bijlage IV: Memo Cultuurhistorie

Bijlage V: Aanvullende bezonningsstudie d.d. 10 april

Bijlage VI: Presentatie informatieavond

Bijlage I: Samenvatting overige bespreekpunten.

Behoud bomen

Voor het kappen van bestaande opgaande beplanting (bomen) kent de gemeente Stichtse Vecht apart beleid. Indien de betreffende boom geen beschermde status heeft kan deze gekapt worden. Dat kon al onder het geldende bestemmingsplan en wijzigt niet door vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.

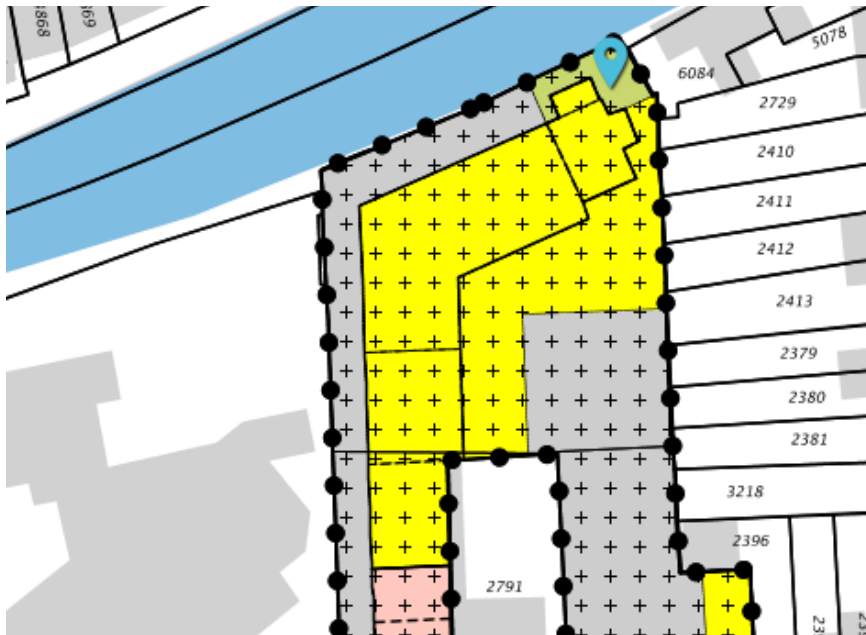
Verhouding erfgrans en bestaande poort

Uit een opmerking blijkt dat er enig verschil zit tussen de kadastrale erfgrans en feitelijke (bebouwde) situatie. Volgens de inspreker gaat het om een gegroeide situatie welke al tientallen jaren bestaat. In eerste instantie betreft het hier een privaatrechtelijke aangelegenheid. Het is daarom in eerste instantie aan de eigenaar van de gronden en gebruikers aan de Emmaweg om dat nieuwe afspraken over te maken. De gemeente houdt deze ontwikkeling in de gaten.

Hoogte en type erfafscheiding.

In het volgende worden de bouwmogelijkheden voor erfafscheidingen op gronden aangrenzend aan de kadastrale percelen aan de Emmaweg besproken. Het gaat om de bestemmingen “tuin”, “verkeer” en “wonen” .

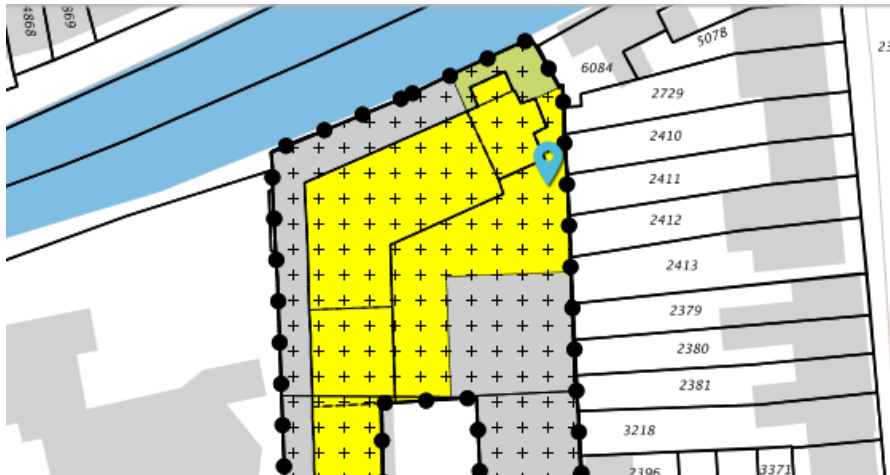
Op gronden met de bestemming “tuin” geldende volgende bouwvoorschriften voor erfafscheidingen.



Bestemming tuin weergegeven bij blauwe pijl

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 m, waarbij in geval van hoekwoningen de verkeerssituatie niet mag worden belemmerd;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

Op gronden met de bestemming wonen gelden de volgende bouwvoorschriften ten aanzien van erfafscheidingen.



Bestemming wonen weergegeven bij blauwe pijl

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m.

b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m.

c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Bouwmogelijkheden woonbestemming

Naast bouwmogelijkheden voor erfafscheidingen kent het bestemmingsplan ook bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) op gronden met de bestemming "wonen". De hoofdgebouwen moeten opgericht worden binnen de op de plankaart opgenomen bouwvlak. Hier gelden ook de eerder genoemde bouwhoogten voor woningen. Buiten de bouwvlakken is het mogelijk om:

a. Bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht op het zij- en achtererf.

b. Bijbehorende bouwwerken op het zijerf mogen op niet minder dan 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

c. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen erf bedraagt.

d. De goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedragen ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m.

e. De goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m.

f. De bouwhoogte van het gedeelte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt voor zover gelegen binnen een afstand van:

1. 1 meter van het naburige erf, ten hoogste 3 meter;

2. 2 meter van het naburige erf, ten hoogste 4 meter.

Daarnaast gelden er los van het bestemmingsplan nog mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen op gronden die volgens het Besluit ruimtelijk ordening onderdeel uitmaken van het bijbehorend erf.

Historisch bouwen

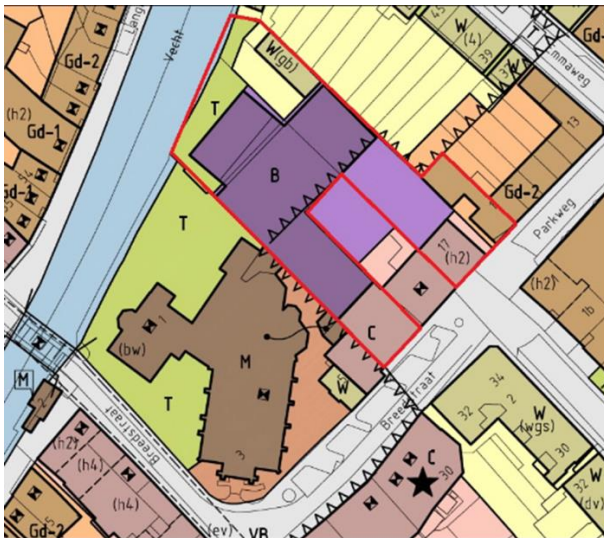
Bij het opstellen van het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan geldt in hoofdlijnen als stedenbouwkundig kader voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. Bij definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zullen de woningen verder uitgewerkt worden. De welstandscommissie (Mooisticht) zal hierbij als adviseur betrokken zijn.

Garanties tijdens werkzaamheden.

De heer De Vos geeft aan dat bij de nieuwbouw van woningen in een dichtbebouwd gebied als rondom Mastbroek de nodige voorzorgmaatregelen genomen moeten worden. De heiwerkzaamheden en technieken zullen afgestemd worden op de omgeving, voorafgaand aan de werkzaamheden zal een nul-meting uitgevoerd worden en tijdens de bouw zullen maatregelen getroffen worden welke de voortgang en effecten op te omgeving monitoren. De exacte omvang van de maatregelen kunnen pas bij de verdere uitwerking van het plan en de vergunningverlening vastgesteld worden.

Huidige bestemming

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Maarssen aan de Vecht". Op 1 juli 2008 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maarssen vastgesteld waarna Gedeputeerde Staten van Utrecht bij besluit d.d. 27 januari 2009 het bestemmingsplan (gedeeltelijk) heeft goedgekeurd. Het plangebied heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemmingen "Centrum" (zijde Breedstraat), "Bedrijf" (middengebied), "Gemengd - 2" (Parkweg –Breedstraat), "Wonen" (met de nadere aanduiding (gb) en "Tuin". De laatste bestemmingen zijn voornamelijk aan de zijde van de gracht gelegen.



Wonen

De woonbestemming is gesitueerd aansluitend aan de achtertuinen van de percelen Emmaweg 49, 51, 53, 55. Hier is een bouwvlak gesitueerd met de nadere aanduiding (gb). Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden enkele bestemd voor garages en bergingen. Voor deze garages en bergingen geldt dat de goothoogte 3 meter mag bedragen en de bouwhoogte 5 meter.

Tuin

Zoals de bestemming al aangeeft zijn de gronden bedoeld voor de aanleg van tuinen maar ook voor toegangspaden. Op deze bestemming wordt terughoudend omgegaan met nieuwe bouw mogelijkheden. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden met een maximale hoogte van 1 (voor de voorgevel) of 2 meter (achter de voorgevel).

Bedrijven (middengebied)

Met betrekking tot de bestemming bedrijven voorziet het geldende bestemmingsplan in de mogelijkheid gebouwen op te richten binnen de daarvoor opgenomen bouwvlakken (donkerpaars). In het onderhavige geval mag het bouwvlak volledig bebouwd worden. Uitgangspunt is dat goot- en bouwhoogte (inclusief kapvorm) in beginsel gerespecteerd moeten worden maar bij nieuwbouw mogen de goot- en bouwhoogte van nieuw te bouwen gebouwen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 10 meter. Het bestemmingsplan voorziet tevens in een afwijkingsbevoegdheid tot een maximale goothoogte van 7.50 meter en een bouwhoogte van 12.00 meter, ook kan voorzien worden in een andere kapvorm. Erfafscheidingen mogen 2 meter bedragen terwijl overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak, een hoogte kunnen krijgen van 10 meter.

Privacy

Het voorliggende plan voorziet in een nieuwe woningfunctie voor het terrein van een (voormalige) bedrijfsbestemming. Deze verandering heeft gevolgen voor het gebruik en de relatie met de directe omgeving. Bij de inpassing van nieuwe functies wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de privacy van omwonenden. Echter wordt in een stedelijke omgeving "het recht op privacy" niet beschermd. Wij menen dat we in het voorliggende plan voldoende rekening hebben gehouden met de privacy van omwonenden.