

Procesnota bestemmingsplan “Zaltbommel, herontwikkeling Thorbeckestraat”

Bestemmingsplan	: Zaltbommel, herontwikkeling Thorbeckestraat
-----------------	--

In de procesnota gaan wij in op de ingediende inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan. U kunt lezen of deze inspraakreacties zorgen voor aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Ook hebben wij in deze nota andere aanpassingen opgenomen. Het gaat dan dus om de aanpassingen, die wij zelf hebben doorgevoerd.

Wij eindigen deze nota met een totaaloverzicht van alle wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Het gaat om de wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

I. Procedure ontwerpbestemmingsplan “Zaltbommel, herontwikkeling Thorbeckestraat”

Het plangebied ligt aan de Thorbeckestraat. Het bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor de herontwikkeling van het voormalige zwembad en de voormalige sporthal tot woongebied.

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Zaltbommel, herontwikkeling Thorbeckestraat” heeft van 10 maart 2022 tot en met 20 april 2022 ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk inspraakreacties naar de gemeente Zaltbommel te sturen.

II. Ingediende inspraakreacties op tijd ingediend?

Er zijn 2 inspraakreacties ingediend.

De inspraakreacties zijn voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met 20 april 2022).

Wij concluderen dat de inspraakreacties op tijd zijn ingediend.

III. Samenvatting inspraakreacties en beoordeling

Wij hebben de ingediende inspraakreacties hieronder samengevat. Ook zijn de inspraakreacties samengevat en van een beoordeling voorzien. We hebben we de volledige zienswijzen bij het bepalen van ons besluit meegenomen. Ook is aangegeven of deze leiden tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ingekomen inspraakreacties

1. Bewoners Thorbeckestraat

De bewoners zijn niet te spreken over het studiogebouw dat tegenover hun woning wordt gerealiseerd. Zij geven aan dat ze op de hoogte waren van de woningbouwplannen, maar dat zij niet op de hoogte waren van de locatie en de hoogte van het studiogebouw (12 m). Bewoners geven aan in het verleden andere plannen gezien te hebben die niet lijken op het plan, op basis waarvan nu een bestemmingsplan is opgesteld en waar het studiogebouw tegenover hun woning is voorzien.

Bewoners geven aan te begrijpen dat er woningen gerealiseerd moeten worden maar zijn niet te spreken over de omvang van de bebouwing die bij hen voor de deur wordt gerealiseerd. Bewoners maken zich zorgen dat de bewoners van het studiogebouw bij hun in de slaap- en badkamer kunnen kijken. Verder maken zij zich zorgen over gevolgen voor de lichtinval, waardevermindering en een verminderd uitzicht.

Commentaar gemeente:

Het klopt dat er in het verleden meerdere varianten zijn onderzocht voor de woningbouwinvulling aan de Thorbeckestraat. In samenspraak met de klankbordgroep is echter gekozen voor de variant die nu in het bestemmingsplan is vertaald en door de raad is vastgesteld op 30 september 2021.

We begrijpen uw zorg over eventuele inkijk tot in uw woning. Bij een nadere bestudering van de toekomstige situatie denken we dat de eventuele inkijk niet tot onacceptabele situaties zal leiden. Daarvoor zijn de volgende redenen te geven:

- De bebouwing die ter hoogte van uw woning is gepland is wat omvang betreft voor het overgrote deel vergelijkbaar met de rijwoningen elders in de wijk. Alleen de kop van het oostelijke kop van de bebouwing is een bouwlaag hoger om daarmee een stedenbouwkundig markeringspunt te maken. Van een kolossaal gebouw ten opzichte van de bebouwing in de rest van de wijk is dan ook wat ons betreft geen sprake.
- De onderlinge afstand tussen beide gevels zal 27 meter zijn. Dat is groter dan situaties elders op veel plekken in de wijk. Wel onderkennen we dat de kop van de bebouwing een laag hoger is dan elders in de buurt waardoor meer afstand gewenst is. Daar is in het plan ook in voorzien.
- Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de verhouding tussen gevelafstand en hoogte een belangrijke indicator. Deze verhouding ter hoogte van uw woning t.o.v. het 'studiogebouw' bedraagt 1/2,25. De beoogde bebouwing wordt 12 meter met een afstand tot de tegenoverliggende gevel van 27 meter. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien een acceptabele verhouding. Op basis hiervan wordt ook geen significantie hinder t.a.v. lichtinval verwacht.

Naar aanleiding van uw verzoek hebben wij echter toch onderzocht of er stedenbouwkundig gezien maatregelen kunnen worden getroffen om zorg te dragen voor minder inkijk in uw woning. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het echter niet wenselijk om het stedenbouwkundig plan te wijzigen. Nu is er namelijk vanaf de Prins Clausstraat sprake van een trapsgewijze overgang in hoogte van zuid naar noord. Daarnaast is het accent (het 4-hoog realiseren van het studiogebouw) op de huidige locatie wenselijk, omdat dit enerzijds het stedenbouwkundige concept versterkt en het anderzijds de parkachtige omgeving in het midden van het plan accentueert.

Het verlagen van het studiogebouw zou verder tot gevolg hebben dat er minder woningen in het plan gerealiseerd zouden kunnen worden. Dat zien wij als gemeente als onwenselijk, vanwege de grote woningvraag waar op dit moment in de maatschappij en ook in Zaltbommel sprake van is.

In onze optiek zal van onacceptabele inkijk dan ook geen sprake zijn. Verder is uit nader onderzoek gebleken dat ook het aanpassen van het stedenbouwkundig plan niet wenselijk is. We hopen met deze analyse en een en ander voor uw verduidelijkt te hebben.

Hoewel wij qua stedenbouwkundige opzet niet aan uw wensen tegemoet kunnen komen zullen wij op twee manieren de inkijk in uw woning tot een minimum te beperken:

- Bij het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zullen we op strategische plekken bomen plaatsen, om zo voor u ongewenste zichtlijnen zoveel mogelijk weg te nemen. Dit wordt echter niet geregeld in het bestemmingsplan, maar zal geregeld worden in het inrichtingsplan. Wij zullen u dan ook uitnodigen om deel te nemen aan het participatietraject bij het inrichtingsplan, zodat we hierover goed met u kunnen afstemmen.
- In de gunningsleidraad (behorend bij de aanbesteding van het voor u betreffende gebouw) die zal worden opgesteld om een ontwikkelaar te selecteren, zullen we 'het zoveel mogelijk beperken van ongewenste inkijk door een slimme indeling van de studio's' opnemen als een van de voorwaarden. Dit kan zijn door woningdelen waar gedurende korte gedeelte van de dag mensen verblijven op die locatie te plaatsen (denk bijvoorbeeld aan badkamers en slaapkamers) en het strategisch plaatsen van ramen. Ook dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan, maar wij zullen u uiteraard wel informeren indien hier door de geselecteerde ontwikkelaar ontwerpkeuzes in zijn gemaakt.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen reden tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

2. Bewoner Thorbeckestraat

Bewoner geeft aan moeite te hebben met het feit dat het studiogebouw vier verdiepingen hoog wordt. Bewoner geeft aan zich vooral zorgen te maken over het feit dat de bewoners van de bovenste verdieping tot op de grond in de tuin kunnen kijken, terwijl zij hier veel tijd doorbrengen en veel waarde hechten aan de privacy in hun tuin.

Bewoner heeft onze gemeente verzocht het ontwerp nogmaals te bestuderen en te onderzoeken of een andere indeling van het plangebied mogelijk is, waarbij de privacy van de tuin van bewoner beter gewaarborgd wordt. Bewoner stelt voor om het hoogteaccent van het studiogebouw te plaatsen aan de Prins Clausstraat en indien dit niet mogelijk is vraagt bewoner onze gemeente om tot een andere indeling van de woningen te komen.

Commentaar gemeente:

We begrijpen uw zorg over eventuele inkijk tot in uw tuin. Bij een nadere bestudering van de toekomstige situatie denken we dat van inkijk niet of nauwelijks sprake zal zijn. Daarvoor zijn drie redenen te geven:

- De onderlinge afstand tussen de bebouwing van Thorbeckestraat 52 en de beoogde nieuwe bebouwing bedraagt circa 40 meter. Dat is een behoorlijk grote afstand waarop details voor het oog al een stuk minder waarneembaar zijn. Bovendien kijk je vanuit de beoogde bebouwing niet loodrecht op de woning aan de Thorbeckestraat.
- De tuin van Thorbeckestraat 52 wordt volledig omheind door een wintergroene haag van 2,5 meter. Uit een uitgevoerde studie blijkt dat het daarom praktisch onmogelijk is om tot op het maaiveld van de tuin te kunnen kijken. Van zicht tot op de grond zou pas sprake zijn bij een gebouw met zeven bouwlagen.
- De bomen die in de openbare ruimte zijn voorzien, zullen een groot deel van het zicht vanuit de nieuwe bebouwing op de tuin wegnemen.

Op uw verzoek hebben onderzocht of een andere indeling van het plan mogelijk is.

Stedenbouwkundig gezien is het echter wenselijk om het accent van het studiogebouw op de huidige beoogde locatie te behouden. Er is zo sprake van een geleidelijke overgang van laag naar hoog in het plangebied met zowel bij het studiogebouw als het appartementengebouw een accent in het midden aan de parkachtige omgeving, die door deze accenten beter tot zijn recht komt.

Door de combinatie van de relatief grote afstand, de bomen en de wintergroene haag is inkijk in de tuin zeer beperkt. Verder zal eventuele ongewenste inkijk zoveel mogelijk worden voorkomen door het strategisch plaatsen van bomen. De exacte locatie van bomen wordt echter niet vastgelegd in het bestemmingsplan dat nu voor ligt, maar wordt in een later stadium vastgelegd in het inrichtingsplan. Wij zouden u dan ook bij het participatietraject van het inrichtingsplan willen betrekken en zullen u hierbij dan ook uitnodigen, om zo in samenspraak met u tot een zo optimaal mogelijke invulling te komen.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen reden tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

IV. Voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij ontwerpbestemmingsplan

Toelichting/verbeelding

Ambtshalve:

- Tekstuele wijzigingen in de toelichting en bijlage van de toelichting.
- Regel opgenomen in bestemmingsplan om te borgen dat binnenshuis sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau.