

Nota beantwoording inspraakreacties voorontwerp-bestemmingsplan Zaltbommel, Lange Steigerstraat 5 a – 5c

Het voorontwerpbestemmingplan heeft van 9 november t/m 29 november 2023 voor inspraak ter visie gelegen

Er zijn 2 inspraakreacties binnengekomen.

A. Indiener 1

	<i>Inspraakreactie</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1.	<i>Wij verliezen een prachtig uitzicht op de Waal</i>	Het hebben van een uitzicht, hetzij vanuit de voorzijde van een woning, hetzij vanuit de zijkant of achterzijde van de woning, kan een belangrijke invloed hebben op het woongenot. Het college van B&W (hierna: college) erkent dat het uitzicht van inspreker met dit bouwplan gaan veranderen. In Nederland bestaat er echter geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Dat geldt dus ook voor dit geval. Hierbij moet worden opgemerkt dat inspreker op dit moment geen geheel open en vrij uitzicht heeft op de Waal. Vanaf de verdieping heeft inspreker weliswaar zicht op de Waal, echter dit is minimaal vanwege een kleine opening tussen twee panden aan de Waalkade door. Dit betreft de panden aan de Waalkade 14 en 16a-16d. De aantasting van dit uitzicht is dan ook niet zodanig dat daardoor zou moeten worden afgezien van deze ontwikkeling. Deze inspraakreactie leidt niet tot het wijzigen en / of afzien van het plan.
2.	<i>Wij verliezen ons licht in huis.</i>	Bij de inpassing van nieuwe ontwikkelingen, zeker in de binnenstad, moet rekening worden gehouden met de gevolgen voor de daglichttoetreding van belendende percelen. Ten opzichte van het pand van inspreker wordt het plan gerealiseerd aan de overzijde van de Lange Steigerstraat. Deze afstand bedraagt ongeveer 5 meter. Dat komt overeen met de afstand van de bestaande panden tegenover het pand van inspreker. De nieuwbouw komt niet dicht op het pand van inspreker. Het college kan inspreker dan ook niet volgen als hij stelt hij zijn licht in huis verliest. Voorts bepaalt lid 2 van artikel 3.78 van het Bouwbesluit

		dat daglichtopeningen binnen 2 meter vanaf de perceelgrens buiten beschouwing worden gelaten en dus niet meetellen voor de daglichteis. De afstand van circa 5 meter is dan ook voldoende voor het behalen van de gestelde daglicht-eisen uit het Bouwbesluit. Er zal dan ook nog steeds worden voldaan aan de eisen omtrent voldoende daglichttoetreding. Deze inspraakreactie leidt niet tot het wijzigen en / of afzien van het plan.
3.	<i>Ons huis wordt minder waard.</i>	Het college dient te beoordelen of met dit bouwplan de belangen van omwonenden (het goede woon- en leefklimaat) voldoende gewaarborgd worden. Het bouwplan mag geen onaanvaardbare inbreuk vormen op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Dat betekent dat enige mate van inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden in binnenstedelijke situaties geaccepteerd dienen te worden. Of een nieuwe ontwikkeling uiteindelijk gevolgen heeft voor de waarde van omliggende panden is niet van belang voor de ruimtelijke procedure. Daarvoor kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om een tegemoetkoming voor planschade worden ingediend. Deze inspraakreactie leidt niet tot het wijzigen en / of afzien van het plan.
4.	<i>In het stuk van Legalexion staat dat er nauwelijks bezwaren zijn: dit is onjuist.</i>	Er wordt in de toelichting niet gesteld dat er geen bezwaren zijn van omwonenden. Bedoeld is dat het aantal bezwaren beperkt is. In het kader van deze inspraakprocedure is een tweetal reacties ingediend (incl. deze reactie). Deze inspraakreactie leidt niet tot het wijzigen en / of afzien van het plan.
5.	<i>In het stuk van Legalexion wordt ons huis niet genoemd. Het ligt ook binnen de 10 meter.</i>	Waarschijnlijk doelt inspreker op paragraaf 4.2.1 van de toelichting, waar die 10 meter wordt genoemd. Die paragraaf gaat over milieuzonering, waarbij wordt onderzocht in hoeverre bestaande milieubelastende activiteiten van invloed kunnen zijn op het nieuwbouwplan en vice versa. In het kader van milieuzonering wordt dan echter niet ingegaan op de effecten van <i>bestaande woningen</i> op de nieuwe woningen. Het pand van inspreker aan de Lange Steigerstraat ziet op geen andere functie dan wonen. Bovendien laat het bestemmingsplan voor dat perceel ook geen andere (geen milieubelastende) functie toe. Dat neemt niet weg dat het pand van inspreker wel

		meegenomen in de belangenafweging omtrent deze ontwikkeling. De afstand tussen de nieuwe ontwikkeling en het pand van inspreker wordt als aanvaardbaar beschouwd. Deze inspraakreactie leidt niet tot het wijzigen en / of afzien van het plan.
6.	<i>Initiatiefnemer informeert hiermee de gemeente niet volledig / foutief.</i>	Het is niet geheel duidelijk waar inspreker hier precies op doelt. Het college heeft een eigen verantwoordelijkheid om alle relevante feiten en omstandigheden te verzamelen om tot een juiste en evenredige belangenafweging te komen in de besluitvorming. Zij is van oordeel dat zij hier alle feiten en omstandigheden in beeld heeft en dus een juiste afweging kan maken. Deze inspraakreactie leidt niet tot het wijzigen en / of afzien van het plan.
7.	<i>Het ontwerp ziet er niet uit.</i>	Het bestemmingsplan vormt het stedenbouwkundige kader op basis waarvan uiteindelijk een omgevingsvergunning wordt verleend. Het ontwerp en de uitwerking van het bouwplan staat echter nog niet vast, en is daarmee in wezen ook geen onderdeel van de besluitvorming over het bestemmingsplan. Dat neemt niet weg dat de getoonde impressies in de toelichting wel richtinggevend zullen zijn voor de toekomstige situatie. In het kader van de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning zal er een welstandsbeoordeling plaatsvinden. Dan wordt het deskundige wijze een oordeel gegeven over het uiterlijk van het betreffende bouwplan en de passendheid in de omgeving. Deze inspraakreactie leidt niet tot het wijzigen en / of afzien van het plan.

B. Indiener 2

	<i>Inspraakreactie</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1.	<i>Inspreker vindt dat de appartementen zo dicht op haar woning worden gebouwd dat deze ten koste gaan van haar privacy, daglicht, zon- en uitzicht.</i>	De nieuwbouwontwikkeling wordt gerealiseerd ten zuiden van de woning van inspreker. De afstand van haar woning tot de ontwikkeling bedraagt ongeveer 10 meter. Het college realiseert zich dat de bouw van de appartementen aan de Lange Steigerstraat 5a – 5c gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van inspreker. Inspreker krijgt rechtstreeks zicht op de nieuwbouw. Het college van B&W (hierna: college) erkent dat het

		uitzicht van inspreker met dit bouwplan gaan veranderen. In Nederland bestaat er echter geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Dat geldt dus ook voor dit geval. Hierbij moet worden opgemerkt dat inspreker op dit moment ook geen open en vrij uitzicht heeft. Het uitzicht wordt al beperkt door de bestaande bebouwing aan de Lange Steigerstraat (aan de zuidzijde van deze straat). Het college is van oordeel dat het uitzicht van inspreker dus niet op onaanvaardbare wijze wordt verstoord. Hierbij merkt het college op dat hier sprake is van een binnenstedelijke locatie, waarbij enige inbreuk op het woon- en leefklimaat eerder aan de orde is en geaccepteerd zal moeten worden. Dat geldt dus ook voor de privacy, waarbij het college opmerkt dat een afstand van circa 10 meter tussen de woning van inspreker en de te ontwikkelen locatie als aanvaardbaar moet worden beschouwd. Voor wat betreft zon- en daglicht geldt in wezen hetzelfde. Vanwege de afstand van 10 meter tussen de nieuwbouw en de woning van inspreker en de relatief beperkte hoogte van het bouwplan van 9 meter (waarbij ook in ogenschouw wordt genomen het feit dat het pand van inspreker wat hoger is gelegen, vanwege de Waalkade), wordt niet verwacht dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het zon- en daglicht nabij en in de woning van inspreker. Het college is dan ook van oordeel dat, ook na realisatie van dit bouwplan aan de Lange Steigerstraat 5a- 5c, ter plaatse van de woning van inspreker nog steeds sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze inspraakreactie leidt niet tot het wijzigen en / of afzien van het plan.
2.	<i>Inspreker is van mening dat de waarde van haar woning zal dalen.</i>	Het college dient te beoordelen of met dit bouwplan de belangen van omwonenden (het goede woon- en leefklimaat) voldoende gewaarborgd worden. Het bouwplan mag geen onaanvaardbare inbreuk vormen op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Dat betekent dat enige mate van inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden in binnenstedelijke situaties geaccepteerd dienen te worden. Of een nieuwe ontwikkeling uiteindelijk gevolgen heeft voor de waarde van omliggende panden is niet van belang voor de ruimtelijke procedure. Daarvoor kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag om een tegemoetkoming voor planschade

		worden ingediend. Deze inspraakreactie leidt niet tot het wijzigen en / of afzien van het plan.
3.	<i>Inspreker vreest dat er overlast (bijv. muziek) ontstaat doordat er een tuin wordt gecreëerd, die aansluit op de bakkerij van initiatiefnemer.</i>	De binnenplaats van het nieuwbouwplan sluit inderdaad aan op de achterzijde van het perceel van de bakkerij aan de Waterstraat 36. Er is nu reeds sprake van een klein terras aan de achterzijde van de bakkerij. Het is mogelijk dat dit terras van de bakkerij aan de achterzijde aansluit op de open binnenplaats van de appartementen. Het is echter niet de bedoeling dat de binnenplaats een nieuw horecaterras gaat vormen. De betreffende binnenplaats staat primair ten dienste van de toekomstige bewoners van de nieuwe appartementen. Dat neemt niet weg dat het de initiatiefnemer vrij staat om een open verbinding te behouden c.q. te creëren met het achtererfgebied van de bakkerij aan de Waterstraat. Deze inspraakreactie leidt niet tot het wijzigen en / of afzien van het plan.

De ingediende inspraakreacties leiden niet tot wijziging of afzien van het plan.