

Zienswijze nota bestemmingsplan "Joost de Jongestraat; Leerdam"

Gemeente Leerdam
Afdeling Beleid
September 2014, versie 1
Zaaknummer Z.14-07866

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft tijdens de vergadering van 27 mei 2014 besloten de planologische procedure te starten voor het bouwen van tien hofwoningen en zeven appartementen op de hoek van de Joost de Jongestraat en de Laeken van Burenstraat, ter plaatse van het voormalige schoolgebouw van de Heerenlanden College in Leerdam West. Het gaat om het perceel kadastraal bekend gemeente Leerdam, sectie B, nummer 11391.

Om de beoogde bouw mogelijk te maken, wordt er een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan, inclusief de bijbehorende stukken heeft met ingang van donderdag 26 juni 2014 gedurende zes weken (tot en met 6 augustus 2014) voor iedereen ter inzage gelegen, via www.ruimtelijkeplannen.nl, www.leerdam.nl en in het gemeentehuis. Van deze terinzagelegging is vooraf melding gemaakt in de Staatscourant, in het gemeentelijk elektronisch blad, het Kontakt en de gemeentelijke website. Daarbij is de mededeling gedaan dat iedereen gedurende genoemde periode schriftelijke of mondelinge zienswijzen in kon dienen bij de gemeenteraad.

Binnen de hiervoor gestelde termijn is er één schriftelijke zienswijze ingediend.

Zienswijze

Er is één schriftelijke zienswijze ingediend. Deze is met de letter A aangegeven. Om privacyredenen zijn deze namen niet in het zienswijzenrapport opgenomen. Hierbij wordt verwezen naar de Wet bescherming persoonsgegevens.

De zienswijze is binnen de gestelde zienswijzentermijn ontvangen; deze is daarom in behandeling genomen.

Zienswijze A

Inhoud zienswijze:

Volgens het bestemmingsplan geldt er een maximale bouwhoogte van 8 meter (voor de hofwoningen) en 11 meter (voor het appartementencomplex). Beide bouwhoogten kunnen via artikel 6.2.1., sub e van het ontwerpbestemmingsplan "Joost de Jongestraat; Leerdam" met twee meter worden verhoogd. Deze verhoging is niet gekoppeld aan de vastgestelde hogere waarde voor de toelaatbare geluidbelasting vanwege de glasfabriek.

Voorts geeft artikel 10.1., sub a van genoemd ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om beide hoogten met 10% te verhogen.

De maximale bouwhoogten kunnen dan uiteindelijk uitkomen op 11 meter (hofwoningen) en 14,30 meter (appartementencomplex).

Volgens de indiener van de zienswijze moet het Hogere Waardenbesluit worden aangepast, indien in het bestemmingsplan de mogelijkheid blijft bestaan tot de hogere bouwhoogten. Het Hogere Waardenbesluit moet dan rekening houden met deze hogere bouwhoogten, omdat verwacht kan worden dat op grotere hoogte hogere geluidsniveaus optreden.

Reactie college:

De indiener van de zienswijze stelt dat in het (ontwerp-)besluit hogere waarde Wet geluidhinder voor het bouwplan Joost de Jongestraat rekening moet worden gehouden met de binnenplans toegestane hogere maximale bouwhoogte. Deze zienswijze is niet gericht op het ontwerpbestemmingsplan, maar op het (ontwerp-)besluit hogere waarde Wet geluidhinder.

Voor wat betreft het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen formele gronden waar inhoudelijk op kan c.q. moet ingegaan.

Het achterliggende belang van deze zienswijze kan gevolgd worden; dat gevreesd wordt voor een extra - vierde - bouwlaag op het appartementencomplex.

Besloten is daarom om artikel 6.2.1., sub e in het vast te stellen bestemmingsplan te verwijderen, omdat een maximale bouwhoogte van 11 meter respectievelijk 14.30 meter niet nodig is voor het bouwplan.

Voorts zal via de verbeelding en de regels kenbaar worden gemaakt dat het appartementencomplex uit niet meer dan drie bouwlagen kan bestaan.

Artikel 10.1., sub a van genoemd ontwerp-bestemmingsplan wordt overigens onjuist uitgelegd.

Artikel 10.1 van het ontwerp-bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds kan worden afgeweken van het bestemmingsplan - door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen in het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijdingen van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Het toepassen van deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (10%) kan alleen als er geen gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheden uit hoofdstuk 2. In hoofdstuk 2 staat onder andere artikel 6.2.1., sub e opgenomen; de mogelijkheid om bouwwerken met twee meter te verhogen. Artikel 10 kan niet worden toegepast, omdat volgens hoofdstuk 2 er al van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Het is niet mogelijk om tot een maximale bouwhoogte van 11 respectievelijk 14.30 meter te komen.

De 10% regeling om af te kunnen wijken van maten wordt gehandhaafd, omdat het een ondergeschikt percentage is. Hiermee kan geen extra bebouwingslaag gecreëerd kan worden. De belangen van de indiener van de zienswijze wordt hierdoor niet geschaad.

De indiener van de zienswijze is voorbij gegaan aan artikel 10.1. sub b van genoemd ontwerpbestemmingsplan. Volgens dit artikellid is het mogelijk om, onder voorwaarden, van de bouwgrenzen af te wijken, mits deze overschrijding niet meer dan 3 meter bedraagt.

Het vast te stellen bestemmingsplan is hierop aangepast. De afwijkingsbevoegdheid geldt niet voor een hogere bouwhoogte dan 10% van hetgeen qua de voorgeschreven bouwhoogte (8 respectievelijk 11 meter) mogelijk is.

Gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan

Ambtshalve wijzigingen:

- binnenplanse afwijkingsbevoegdheid ex artikel 6.2.1., sub e komt te vervallen;
- binnenplanse afwijkingsbevoegdheid ex artikel 10.1., sub 2 wordt gewijzigd (geen hogere bouwhoogte dan 10% voor gebouwen);
- de nadere aanduiding in de regels en op de verbeelding dat het appartementengebouw bestaat uit maximaal drie bouwlagen.