



Nota van Zienswijzen

Ontwerp wijzigingsplan Gerardus Majellastraat 31 - 33

1. Inleiding

In deze Nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de zienswijzen die in het kader van de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan Gerardus Majellastraat 31 - 33 zijn ingediend.

De zienswijzen worden uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid samengevat weergegeven maar in de reactie komen alle relevante elementen aan de orde. De zienswijzen worden dus in zijn geheel beoordeeld.

2. Procedure

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben conform het bepaalde in artikel 3.8. en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 13 november 2015 tot en met donderdag 24 december 2015 ter inzage bij de balie Bouwen en Milieu in de Publiekshal van het gemeentehuis.

De stukken zijn tevens in te zien via www.dongen.nl / Plannen en projecten / Gerardus Majellastraat of digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl (IMRO-nummer NL.IMRO.0766.BPW201500010-OW01).

Op de voorbereiding van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

3. Zienswijze

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan Gerardus Majellastraat 31 - 33 zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door diverse omwonenden:

1. De heer A.J.M. Bastiaansen, Gerardus Majellastraat 44, 5101 BH DONGEN
2. De heer J.C.M. Bastiaansen, Gerardus Majellastraat 50, 5101 BH DONGEN
3. De heer R.N.A.M. Akkermans, Gerardus Majellastraat 46, 5101 BH DONGEN
4. De heer J.G. Nagel, Gerardus Majellastraat 42, 5101 BH DONGEN

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn ingevolge de artikelen 3:16 en 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. De heer A.J.M. Bastiaansen, Gerardus Majellastraat 44, 5101 BH DONGEN

Zienswijze

Het nieuwbouw appartementencomplex in de Gerardus Majellastraat gaat ten kosten van het parkeren voor héél de straat. In de straat is nu reeds een parkeerprobleem.

De parkeerproblematiek dient eerst opgelost te worden voordat de locatie wordt herontwikkeld. Het reserveren van vijf parkeerplaatsen achter het complex voor de omwonenden is geen oplossing. Zodra de nieuwe bewoners bezoek krijgen of zelf extra auto's hebben, zijn deze parkeerplaatsen weer vol.

Reactie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling in een bestaande woonomgeving dient voldaan te worden aan een parkeernorm. Dit om te voorkomen dat de bestaande woonomgeving belast wordt met de parkeervraag van een nieuwbouw ontwikkeling. Dit plan voldoet aan de gestelde parkeernorm, inclusief het bezoekersparkeren. Bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat bij het realiseren van appartementen een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement dient te worden aangehouden. In het voorliggende bouwplan worden negen appartementen gerealiseerd. Dit houdt een totaal aantal van 14 parkeerplaatsen in. Op het te realiseren parkeerterrein worden 19 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 5 extra openbare parkeerplaatsen voor de woonomgeving op gemeente-eigendom worden gerealiseerd. Deze toevoeging biedt de woonomgeving meer parkeergelegenheid. Tevens wordt bij de bestaande woning aan de Gerardus Majellastraat 29 parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd.



Zienswijze

De grond dient eerst gesaneerd te worden. De gemeente Dongen denkt door het realiseren van de nieuwe parkeerplaatsen voor de appartementen geen hinder te hebben van de vervuilde grond.

Reactie

Onduidelijk is op welke informatie deze zienswijze is gebaseerd. De ontwikkelaar saneert alle gronden. Het toekomstige parkeerterrein is nu nog bebouwd. Sanering van deze gronden kan pas plaatsvinden nadat de aanwezige bebouwing is gesloopt.

Zienswijze

Waarom worden de appartementen niet gebouwd op de plek waar nu de bebouwing staat? Reclamanten wonen hier met veel plezier en hebben hun keuze op dit huis door vrij uitzicht en privacy in de tuin. Reclamanten kijken straks tegen een blok stenen van flinke hoogte aan met inkijk in hun tuin en huis en vooral zonder parkeermogelijkheden.

Reactie

Het uitzicht vanuit de woning van reclamanten op de Stoomberg wordt ten dele beperkt door het naar voren schuiven van de bebouwing. Door de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving kan in de huidige situatie niet over vrij uitzicht worden gesproken.

De goot- en bouwhoogte van 5,9 en 9,5 meter zijn geen uitzonderlijke bouwhoogten. Een eengezinswoning heeft dezelfde afmetingen.

Gelet op de ligging van de tuin aan de achterzijde van de Gerardus Majellastraat 44 zal van inkijk in de tuin geen sprake zijn. Het verlies van privacy aan de voorzijde van de woning is beperkt, gelet op de afstand van het appartementencomplex tot aan de woning van reclamant. Deze bedraagt circa 12 meter.

2. De heer J.C.M. Bastiaansen, Gerardus Majellastraat 50, 5101 BH DONGEN

Zienswijze

Er is onvoldoende inzichtelijk gemaakt wat de verkeerskundige consequenties zijn van deze bestemmingsplanwijziging. Reclamant heeft het dan vooral over de consequenties voor het parkeergedrag in de Gerardus Majellastraat én de Stoomberg.

Reactie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling in een bestaande woonomgeving dient voldaan te worden aan een parkeernorm. Dit om te voorkomen dat de bestaande woonomgeving belast wordt met de parkeervraag van een nieuwbouw ontwikkeling. Dit plan voldoet aan de gestelde parkeernorm, inclusief het bezoekersparkeren. Bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat bij het realiseren van appartementen een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement dient te worden aangehouden. In het voorliggende bouwplan worden negen appartementen gerealiseerd. Dit houdt een totaal aantal van 14 parkeerplaatsen in. Op het te realiseren parkeerterrein worden 19 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 5 extra openbare parkeerplaatsen voor de woonomgeving op gemeente-eigendom worden gerealiseerd. Deze toevoeging biedt de woonomgeving meer parkeergelegenheid. Tevens wordt bij de bestaande woning aan de Gerardus Majellastraat 29 parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd.

Zienswijze

Op het terrein van Stadegaard is gedurende langere periode (zeker 20 jaar) door de eigenaar gedoogd dat er geparkeerd mag worden. Aan deze locatie voor het parkeren komt met deze bestemmingsplanwijziging een einde. De aldaar nu parkerende voertuigen gaan zich verplaatsen naar de Gerardus Majellastraat én de Stoomberg; voor zover dat überhaupt al mogelijk is.

Reactie

Deze ruimtelijke ontwikkeling voorziet in voldoende eigen parkeergelegenheid waardoor de uitkomst van de inventarisatie destijds over de Gerardus Majellastraat niet anders zal zijn. De 5 extra openbare parkeerplaatsen op gemeente-eigendom zijn een welkome aanvulling op de bestaande parkeercapaciteit die bijdraagt aan een betere verhouding tussen het aantal woningen en parkeerplaatsen.

Zienswijze

In 2007 zijn buurtbewoners aan de slag gegaan met een onderzoek voor een 30-km gebied. Er is toen geïnventariseerd dat er meer woningen dan parkeerplaatsen zijn in de Gerardus Majellastraat.



Reactie

Deze ruimtelijke ontwikkeling voorziet in voldoende eigen parkeergelegenheid waardoor de uitkomst van de inventarisatie destijds over de Gerardus Majellastraat niet anders zal zijn. De 5 extra openbare parkeerplaatsen op gemeente-eigendom zijn een welkome aanvulling op de bestaande parkeercapaciteit die bijdraagt aan een betere verhouding tussen het aantal woningen en parkeerplaatsen.

3. De heer R.N.A.M. Akkermans, Gerardus Majellastraat 46, 5101 BH DONGEN

Zienswijze

Reclamant is van mening dat de voorgenomen bouw van het appartementencomplex grote gevolgen heeft voor de parkeerdruk in de directe omgeving, deze zal sterk toenemen. Ondanks dat er inderdaad de minimale opgaven op het eigen terrein wordt opgelost, zal het toevoegen van 9 woonappartementen nadelig zijn voor de toch al beperkt beschikbare parkeermogelijkheden.

Het is juist dat het een oudere wijk is en er niet voldaan kan worden aan nieuwbouw normen. Reclamant wil voorkomen dat er na de bouw een ongewenste en onveilige situatie ontstaat. Reclamanten geven aan dat het de verantwoording is van de gemeente om een situatie in de wijk te waarborgen voor een veilige en aangename leefomgeving. Bij onveilige situaties denkt reclamant aan auto's die op stoep, fietspad etc worden geparkeerd.

Reactie

De parkeerdruk in de omgeving is hoog, maar het plan voldoet aan de gestelde parkeernormen. Naast parkeergelegenheid voor de nieuwbouwappartementen, parkeergelegenheid op eigen terrein voor de woning Gerardus Majellastraat 33, voorziet het plan nog in 5 extra openbare parkeerplaatsen op gemeente-eigendom. Deze toevoeging biedt de woonomgeving meer parkeergelegenheid

Zienswijze

Op het perceel zelf zouden meer parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden echter er is een keuze gemaakt om het perceel deels te verkopen waardoor er minder parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden op het terrein voor gasten van de bewoners. Reclamant wel weten welke afweging hierbij is gemaakt.

Reactie

De wijzigingsbevoegdheid gaat uit van 10 woningen maar het stedenbouwkundige plan volstaat met 9 woningen. Door verkoop van een deel van de grond aan aangrenzende eigenaren is aan veel bezwaren tegemoet gekomen. Daarnaast kon afgezien worden van het realiseren van een twee-onder-een kapwoning aan de zijde van de Stoomberg waardoor het aanwezige terrein efficiënter als parkeerterrein ingericht kon worden en minder parkeerplaatsen noodzakelijk waren ten behoeve van de nieuwbouwontwikkeling. Bij een ruimtelijke ontwikkeling in een bestaande woonomgeving dient voldaan te worden aan een parkeernorm. Dit om te voorkomen dat de bestaande woonomgeving belast wordt met de parkeervraag van een nieuwbouw ontwikkeling. Dit plan voldoet aan de gestelde parkeernorm, inclusief het bezoekersparkeren. Op gemeente-eigendom worden 5 extra openbare parkeerplaatsen gerealiseerd voor de woonomgeving. Deze toevoeging biedt de woonomgeving meer parkeergelegenheid.

Zienswijze

De realisatie van 9 appartementen heeft een andere impact op de privacy op de verdiepingen van bestaande woningen dan eengezinswoningen. Tijdens de informatieavond wordt aangehaald dat er gekozen is ten voordelen van de tuin grenzend aan de Stoomberg en dus ten nadelen van de woning van reclamant en de burens. Het appartementencomplex zou iets naar achteren gezet kunnen worden. Daardoor ontstaat wellicht ook mogelijkheid voor enkele parkeerplaatsen aan de voorzijde.

Reactie

Er is aangegeven dat de situering van het gebouw voortkomt uit de stedenbouwkundige structuur van de Gerardus Majellastraat. Bijna alle woningen zijn direct of zeer kort op de straat gebouwd. Het is dan ook stedenbouwkundig wenselijk en logisch om de bestaande bebouwingsstructuur te volgen. Het gebouw verder naar achteren situeren zal nadelige consequenties hebben voor de bezonning en privacy van de aangrenzende percelen.

Het naar achteren verplaatsen van het appartementencomplex zou wellicht parkeerplaatsen aan de voorzijde kunnen opleveren maar dit zou ten kosten gaan van parkeerplaatsen aan de achterzijde en ook ten kosten van de aanwezige bomen aan de voorzijde. Daarnaast is het niet wenselijk om aan de zijde van de Gerardus Majellastraat haaks parkeren mogelijk te maken in het kader van de verkeersveiligheid.

Zienswijze

Blijven de aanwezige bomen gehandhaafd?

Reactie

Ja, de aanwezige bomen blijven gehandhaafd. Deze staan op openbare gronden en daaraan wordt niet gewijzigd.

4. De heer J.G. Nagel, Gerardus Majellastraat 42, 5101 BH DONGENZienswijze

Reclamant woont met zijn gezin recht tegenover de nieuwe bebouwing. Het nieuwe appartementencomplex met balkons is aan de straatzijde gesitueerd. De bebouwing komt qua hoogte en afstand dicht bij de ruime dakkapel. Hier bevinden zich de slaap- en badkamer met een flinke raampartij. Nu op 10 meter afstand de appartementen met raampartijen en balkons worden gesitueerd, nemen deze de privacy en daglicht volledig weg.

Reactie

De woning van reclamant bevindt zich recht tegenover Gerardus Majellastraat 27 en deels 29. Het appartementencomplex komt recht tegenover Gerardus Majellastraat 44 en 46 te liggen. De tuin van reclamant is gesitueerd op het zuiden. Hemelsbreed ligt het appartementencomplex op 15 meter van de woning en daarmee ook van de dakkapel welke zich aan de zijkant van de woning bevindt. Gelet op de hoek tussen het appartementencomplex en de dakkapel, de ruime afstand van het appartementencomplex, de naastgelegen woning op nummer 44 wordt het verlies van privacy als zeer beperkt ervaren. Gelet op de draaiing van de zon is de vrees voor verlies van daglicht ongegrond.

Tot slot

Op 13 januari 2016 om 19:30 uur is de bestaande (parkeer)situatie opnieuw beoordeeld in de directe omgeving van deze ruimtelijke ontwikkeling. Er is gekozen voor een moment in de avond omdat dan de meeste bewoners thuis zijn.

Het betreffende parkeerterrein werd op dit moment gebruikt door 5 auto's:

- Twee auto's stonden achteraan tegen de zijgevel van Gerardus Majellastraat 29 geparkeerd en waarschijnlijk eigendom van de bewoners van dit adres. Na realisatie van de nieuwbouwwoningen kunnen bewoners van de Gerardus Majellastraat 29 de auto's op eigen terrein parkeren.
- Er stond 1 wit caddybusje geparkeerd nabij de ingang van de kringloopwinkel, vermoedelijk voor de kringloopwinkel.
- Twee auto's stonden geparkeerd op het voorste gedeelte van het parkeerterrein. Deze auto's behoren waarschijnlijk toe aan bewoners/bezoekers uit de omgeving.

In het gedeelte Gerardus Majellastraat vanaf de Tramstraat tot aan Klinkerpad waren op dat moment 5 lege parkeerplaatsen. Nabij het klinkerpad richting de Kerkstraat waren ook meerdere parkeerplaatsen leeg. In de Stoomberg stonden aan beide zijden van de straat auto's met 2 wielen op het trottoir geparkeerd. Er waren nog 4 parkeermogelijkheden mogelijk vrij.

Op basis van het moment van waarneming concluderen wij dat het gebruik van het parkeerterrein voor Stadegaard slechts beperkt gebruikt wordt door de huidige bewoners in de omgeving van Gerardus Majellastraat 31-33.

De parkeerdruk is hoog, maar er is geen sprake van een parkeerprobleem omdat er nog diverse parkeergelegenheden vrij waren. Tevens voorziet het plan nog in 5 extra openbare parkeerplaatsen op gemeente-eigendom. Deze toevoeging biedt de woonomgeving meer parkeergelegenheid