

Nota zienswijzen

Behorende bij



Bestemmingsplan 'Willem Alexanderstraat en Van Haestrechtstraat, Drunen'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 27 september 2016

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Willem Alexanderstraat en Van Haestrechtstraat, Drunen' lag vanaf 26 mei 2016 gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn zijn in totaal twaalf zienswijzen ingediend.

Beoordeling

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. Hierna staat in de beantwoordingmatrix in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven voor bijstelling van het plan.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
1.	1	De percelen Van Haestrechtstraat 1 en Willem Alexanderstraat 6 zijn bij aankoop als hoekperceel door de gemeente verkocht. Later heeft de toenmalige gemeente Drunen al eens geprobeerd de bestemming van het nu voorliggende hoekperceel te wijzigen ten behoeve van (woning)bouw. Dit heeft in een gerechtelijke procedure geen stand gehouden zodat bebouwing niet kon plaatsvinden. De uitgangspunten en voorgenomen plannen nu zijn feitelijk dezelfde, zodat een eenzelfde beoordeling van de rechter wordt verwacht. Ter voorkoming van een zinloze nieuwe procedure wordt gepleit voor intrekking van het plan.	Er is archiefonderzoek gedaan naar de vermeende in het verleden beoogde aanpassing van het bestemmingsplan voor deze locatie en de in dat verband kennelijk gevoerde procedure. Dit heeft echter geen enkel resultaat opgeleverd, zodat noch de inhoud van het planvoornemen noch de gemaakte overwegingen in de procedure kunnen worden vastgesteld. Wel staat vast, dat voor zover sprake is geweest van een beoogde aanpassing van het bestemmingsplan dit circa een halve eeuw geleden moet hebben gespeeld. Ruimtelijke, stedenbouwkundige en maatschappelijke inzichten zijn de afgelopen 50 jaar aan verandering onderhevig geweest. Ruimtelijke ordening is een dynamisch proces. Aan een bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De uitgangspunten van destijds hoeven dan ook niet gelijk te zijn aan de uitgangspunten nu. Essentieel is dat het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing op basis waarvan de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid voor deze planperiode wordt aangetoond. Hiervan is naar ons oordeel sprake.	Geen
	2	Een bestemmingswijziging heeft een waardeverlagend gevolg voor de onroerende zaak van betrokkenen. Aanspraken richting de gemeente zullen volgen.	Als verondersteld wordt dat planschade wordt geleden, dan kan hiervoor een verzoek om planschade worden ingediend op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.	Geen

3	Er is geen sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, van wenselijke, gepaste ruimtelijke inrichting, en van een verantwoorde en evenwichtige inpassing. De argumentatie uit het verleden tot het inrichten van de locatie als 'open, zonder bebouwing' is ongewijzigd. Men wil zoveel mogelijk flexibiliteit bieden, maar dat dit inhoudt dat geen enkele regel (en geen bouwvlak) wordt gesteld betekent dat niet is gekeken naar de inpassing in de ruimte en omgeving. Van aanvullende regels met betrekking tot de inrichting van het terrein is geen sprake. Er worden juist veel te vergaande mogelijkheden gegeven: - het ontbreken van een bouwvlak maakt bebouwing overal mogelijk; - Artikel 4.2.2 maakt aan- en uitbouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogelijk, dus feitelijk op iedere plek; - De goothoogte en bouwhoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen is buitensporig hoog; - Een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter voor het hoofdgebouw past niet in de omgeving; Als er bebouwing zou moeten worden toegelaten, dan dient dit beperkt worden in de in omvang en situering. Bebouwing zoals nu toegestaan wordt, neemt het volledige zicht en de ruimte weg voor de reeds aanwezige bebouwing. Bij de verkaveling en de bouw van de bestaande gebouwen is juist beoogd uitzicht te creëren.	Zoals onder punt 1 al is overwogen, kan de vermeende argumentatie uit het verleden niet worden vastgesteld, maar is dit voor de beoordeling van het voorliggende plan op basis van de huidige regels en inzichten ook niet relevant. De locatie maakt deel uit van een woongebied in blokverkaveling. Het blok Willem Alexanderstraat- Van Haestrechtstraat-Brakenstraat-Amalia van Solmsstraat is in afwijking van andere blokken niet afgerond met woonbebouwing op de hoek Willem Alexanderstraat-Van Haestrechtstraat. Het ligt stedenbouwkundig gezien in de rede ook deze hoek in te vullen met woonbebouwing overeenkomstig de aangrenzende bebouwing. Ook vanuit de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten tot benutting van inbreidingslocaties is deze locatie in beeld voor woningbouw. Voor wat betreft het aspect uitzicht wordt opgemerkt, dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. De belendende woningen blijven vrijstaande woningen en het zicht aan hun voor- en achterzijde blijft ongewijzigd. Er is wel degelijk een bouwvlak opgenomen. De voorste grenzen daarvan zijn afgestemd op de ligging van de voorgevels van de woningen op de belendende percelen. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn alleen binnen de bestemming Wonen toegestaan en niet binnen de bestemming Tuin, die voor een gedeelte van het perceel is opgenomen. Aan-/uitbouwen en bijgebouwen zijn dus niet	Digitale verbeelding: een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter wordt toegevoegd.
---	--	--	---

			op iedere plek op het perceel toegestaan. De maximale oppervlakte van deze gebouwen buiten het bouwvlak is gereguleerd en daarnaast is er een maximaal bebouwingspercentage voor de gronden achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw opgenomen. Deze bebouwingsmogelijkheden sluiten aan op de bebouwingsmogelijkheden op de belendende percelen. Beoogd is de maximale goot- en bouwhoogte te bepalen op 3,5 respectievelijk 9 meter, overeenkomstig de hoogten van de bestaande woningen op de belendende percelen. Geconstateerd wordt dat abusievelijk deze hoogtematen niet door een aanduiding op de digitale verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Op de analoge verbeelding zijn deze maten wel opgenomen. Er bestaat aanleiding de digitale verbeelding hierop alsnog aan te passen.	
2	1	In verband met de belanghebbendheid wordt het volgende toegelicht: Het belendende perceel van dit plangebied behoort tot de nalatenschap van de ouders van betrokkenen. De zienswijze wordt ingediend door de erven en de nalatenschap.	De indieners van de zienswijze zijn belanghebbende.	Geen
	2	De inhoudelijke zienswijze is gelijklopend aan de onder 1 genoemde zienswijze. Voor de inhoud wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 1 (punt 1 t/m 3).	Er wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 (punt 1 t/m 3).	Digitale verbeelding: een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter wordt toegevoegd.
	3	Op een vraag van de ouders van betrokkenen tot de koop van (een deel van) de gronden	Een verzoek tot grondaankoop behoort altijd tot de mogelijkheid. De behandeling daarvan	Geen

	van het plangebied is niet ingegaan. Tegen nader overeen te komen redelijke bedragen wil men de grond nog steeds aankopen.	valt echter buiten het kader van deze bestemmingsplanprocedure. Op voorhand wordt wel aangegeven dat voor deze locatie een verkoop is beoogd van het totaal als zijnde woningbouwgrond.	
3	Een bouwhoogte van 11 meter schaadt de privacy in de tuin van betrokkene. Bij de aanleg van de tuin is geen rekening gehouden met hoogbouw. Destijds is aangegeven dat er geen plannen waren tot de bouw van woningen op zowel deze hoek als op het Oranjeveld.	In de reactie op zienswijze 1 punt 3 is al overwogen dat abusievelijk de goot- en bouwhoogtematen niet op de digitale verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Een maximale goothoogtemaat van 3,5 meter en een maximale bouwhoogtemaat van 9 meter zal worden opgenomen. Dit sluit aan op de hoogte van woningen op de belendende percelen. Van een onevenredige aantasting van de privacy ten opzichte van de bestaande situatie zal dan geen sprake zijn. De voorheen geldende planologische regimes boden geen mogelijkheid tot de bouw van een woning op deze locatie. De informatieverstrekking is wat dat betreft correct geweest. Zoals eerder overwogen, betreft ruimtelijk ordening een dynamisch proces en kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. Op basis van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen voor gronden andere bestemmingen en planregels worden vastgesteld. Dat is hier aan de orde.	Digitale verbeelding: een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter wordt toegevoegd.
4 t/m 8	Deze zienswijzen zijn gelijklopend aan de onder 1 genoemde zienswijze. Voor de inhoud	Er wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 (punt 1 t/m 3).	Digitale verbeelding: een maximale goothoogte van 3,5 meter en een

	wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 1 (punt 1 t/m 3).		maximale bouwhoogte van 9 meter wordt toegevoegd.
9	Deze zienswijze is gelijklopend aan de onder 3 genoemde zienswijze. Voor de inhoud wordt dan ook verwezen naar het gestelde onder zienswijze 3.	Er wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.	Digitale verbeelding: een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter wordt toegevoegd.
10 en 11	Deze zienswijzen zijn gelijklopend aan de onder 1 genoemde zienswijze. Voor de inhoud wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 1 (punt 1 t/m 3).	Er wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 (punt 1 t/m 3).	Digitale verbeelding: een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter wordt toegevoegd.
12a	Betrokkene heeft zijn woning in 2012 gekocht in de wetenschap dat de naastgelegen groenstrook niet als bouwgrond zou worden bestemd. Dit was van belang in verband met het hoekraam in de woning, dat vanuit de woonkamer uitzicht geeft op de straat en het tegenover gelegen grasveld. Dit waardebepalende uitzicht dreigt verloren te gaan. Met het hoekraam lijkt geen rekening gehouden te zijn in het bestemmingsplan. De situering van het bouwvlak leidt ook tot verminderde lichtinval en vermeerderde schaduwwerking in de woning, met name in de woonkamer waar zich het hoekraam bevindt. Het woongenot wordt onevenredig aangetast. Er is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.	In 2012 had het betreffende perceel geen woonbestemming. Eerst met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van een woning ter plaatse mogelijk gemaakt. In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat aan een bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Op basis van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen voor gronden andere bestemmingen en planregels worden vastgesteld. Dat is hier aan de orde. Voor de bouw van de woning van betrokkene is in 1969 vergunning verleend. Op de bij deze vergunning behorende tekening is de toegang tot de woning (voordeur) maar ook de garage met inrit aangegeven aan de Willem Alexanderstraat. Kijkende naar de indeling van de gevels wordt volgens deze vergunning de gevel aan de Willem Alexanderstraat aangemerkt als voorgevel en de gevel aan de Van	Geen

		Haestrechtstraat waarin het hoekraam is opgenomen, als zijgevel. De woning is wat betreft raampartijen en dergelijke gebouwd met een oriëntatie op het eigen perceel (achtertuin). Weliswaar is in de genoemde zijgevel een hoekraam aanwezig, maar dit heeft niet een dusdanige omvang dat gesteld kan worden dat de woning daaraan zijn oriëntatie en lichtinval ontleent. Het is bovendien gesitueerd aan de noordzijde, zodat slechts in beperkte mate sprake zal zijn van verminderde lichtinval. Het woongenot wordt zo niet onevenredig aangetast. Overigens zou van een vergelijkbaar effect sprake zijn als het perceel van het plangebied met hoogopgaande beplanting was ingevuld, hetgeen op basis van de geldende bestemming mogelijk is. Als verondersteld wordt dat planschade wordt geleden, dan kan hiervoor een verzoek om planschade worden ingediend op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.	
12b	Deze zienswijze is gelijklopend aan de onder 1 genoemde zienswijze. Voor de inhoud wordt daarom verwezen naar het gestelde onder zienswijze 1 (punt 1 t/m 3).	Er wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 (punt 1 t/m 3).	Digitale verbeelding: een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter wordt toegevoegd.