

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Herontwikkeling Besoyen

DEEL 1: INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Besoyen heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening van 30 augustus tot en met 10 oktober 2013 ter inzage gelegen.

Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid heeft één reclamant gebruik gemaakt.

In deze nota wordt in deel 2 een overzicht gegeven van de reclamanten. In deel 3 zijn de zienswijzen samengevat en worden deze van gemeentewege beantwoord. Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Alle reacties zijn in het geheel beoordeeld. Indien een zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan is dit in de conclusie expliciet aangegeven.

De voorliggende nota van zienswijzen wordt na vaststelling door de gemeenteraad aan diegenen, die een zienswijze hebben ingediend, toegezonden. De in de nota aangegeven aanpassingen, mits van toepassing, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden in het plan verwerkt.

Het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad al dan niet gewijzigd vastgesteld. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. In afwijking hiervan wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt, indien door gedeputeerde staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijzen van gedeputeerde staten of de inspecteur.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

DEEL 2: OVERZICHT RECLAMANTEN

	Naam reclamant	Straat	Postcode	Woonplaats
1.	Dhr. G. Aarts en mw. N. Smits	Pastoor van Kesselhof 18u	5141 HS	Waalwijk

DEEL 3: SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDING GEMEENTE

Dhr. G. Aarts en mw. N. Smits, Pastoor van Kesselhof 18u, 5141 HS te Waalwijk.
Zienswijze ontvangen op 12 september (mondeling en op schrift gesteld) en aangevuld op 10 oktober 2013 (e-mail).

Samenvatting:

1. Het oostelijk gelegen gebouw van deelgebied De Pastorie is te hoog. Gelet op de hoogte en de intensivering van het aantal woningen is er sprake van privacy verlies in tuin en woonhuis van reclamant. Het huidige bestemmingsplan staat op die locatie slechts één woning toe met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. De bomen die zullen worden geplant zijn niet afdoende om het privacy verlies geheel teniet te doen.
2. Het beeld van het flatgebouw naast een monumentaal pand als de kerk en tegen de pastorie aangebouwd is een te groot contrast en past niet in de omgeving van de huidige woonwijk met zijn authentieke elementen.
3. Door de hoogte van het toekomstige gebouw en de intensivering van de woonwijk wordt er gevreesd voor waardevermindering van de woning.

Beantwoording:

1. De bestaande pastorie blijft nagenoeg hetzelfde en er wordt geen extra bouwlaag mogelijk gemaakt. Het deel dat er nieuw tegenaan wordt gebouwd krijgt een maximale bouwhoogte van 10 meter waardoor er 3 bouwlagen gerealiseerd kunnen worden (gelet op de huidige wet- en regelgeving).
De afstand tussen het bouwvlak van het nieuwe gebouw tot aan de Mariakerk (zijnde woning van reclamant) is circa 35 meter en 25 meter ten opzichte van het begin van de tuin van reclamant. Deze afstand is in een woonomgeving een aanvaardbare afstand.
Het klopt, dat gelet op de hoogte en de intensivering, er mogelijk sprake zal zijn van enige mate van privacy vermindering ten opzichte van de huidige bebouwing.
Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy of van het woongenot. Zulks noch op zichzelf bezien in de context van een binnenstedelijke woonwijk noch in relatie tot de afstand van het gewenste bouwvlak en de eigendommen van reclamant.
2. Een van de aspecten die meegenomen wordt bij het bepalen of bebouwing in zijn omgeving past is of er beeldbepalende panden en/of monumenten zijn die bijzondere aandacht behoeven. Authentieke elementen moeten met respect behandeld worden, maar dit betekent niet dat de tijd stilgezet wordt en gebouwen en hun omgeving niet kunnen veranderen. De bouw van het Pastoor van Kesselhof was destijds ongetwijfeld ook een forse verandering. Hetzelfde geldt voor de herbestemming van de Mariakerk, waarbij extra raampartijen aangebracht werden in de gevels en het voorterrein heringericht werd. En ook door de herinrichting van de Burgemeester Verwielstraat veranderde de omgeving.
Kerk en pastorie horen bij elkaar. Vanuit ruimtelijke optiek kan echter niet gesteld worden dat deze onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Zij worden immers van elkaar gescheiden door de Van Duvenvoordestraat, die op deze plek een vrij breed en, ondanks de aanwezigheid van gestoken parkeervakken, een groen profiel heeft. Dit groene profiel wordt overigens in de toekomst nog versterkt door de bestaande rij haagbeuken tot de Burgemeester Verwielstraat aan te vullen met nieuwe bomen waardoor de optische scheiding tussen kerk en pastorie alleen maar groter wordt. Terwijl de toren en entree van de kerk naar de Grotestraat gericht zijn, ligt de entree van de pastorie bovendien aan de Burgemeester Verwielstraat. De kerk staat als het ware met de rug naar de pastorie gekeerd. Hoewel uiteraard zichtbaar vanuit de woning van de reclamant is de relatie tussen de voormalige kerk en de nieuwbouw achter de pastorie dan ook beperkt. Gelet op de afstand tot de nieuwbouw en de

ligging in een woonwijk wordt een bouwhoogte van drie bouwlagen stedenbouwkundig dan ook aanvaardbaar geacht.

3. Met betrekking tot planschade kan het volgende worden opgemerkt: Mocht reclamant van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering dan zijn naar onze mening de rechten van de reclamant voldoende in de wet gewaarborgd. De Wet ruimtelijke ordening biedt in hoofdstuk 6 mogelijkheden om nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een aanvraag te doen voor tegemoetkoming in planschade.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan Herontwikkeling Besoyen.