

Ontwerp uitwerkingsplan De Villa deel A, fase 4, Villa Dotterbloem van bestemmingsplan Driessen

Nota van Zienswijzen

Onder toepassing van artikel 3.6, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en na voorafgaande openbare bekendmaking d.d. 24 juni 2015 heeft het college van Waalwijk het ontwerp uitwerkingsplan voor de zuidoostzijde van de straat Villa Dotterbloem gecoördineerd met de ontwerp omgevingsvergunningen (activiteiten bouwen en aanleg uitwegen) in procedure gebracht. Daarnaast zijn direct omwonenden onder toezending van een kopie van de bekendmaking hiervan in kennis gesteld.

Het uitwerkingsplan De Villa, deel A, fase 4, Villa Dotterbloem maakt de bouw van 6 maisonnettes en 2 appartementen mogelijk op het nog beschikbare bouwterrein aan de oostzijde van Villa Dotterbloem zuid, als afronding van de woningbouw in dat gebiedsdeel van Landgoed Driessen.

Onder toepassing van de door de gemeenteraad d.d. 12 juni 2014 vastgestelde coördinatieregeling voor bouwprojecten in bestemmingsplan Driessen en de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wetbestuursrecht (Awb) heeft het ontwerp uitwerkingsplan gecoördineerd met de ontwerp omgevingsvergunningen voor het bouwen van genoemde woningen en aanleggen van uitwegen met ingang van 25 juni t/m 5 aug. 2015 ter inzage gelegen bij de receptie van het stadhuis, Taxandriaweg 6 te Waalwijk, en was het ontwerp uitwerkingsplan langs elektronische weg raadpleegbaar via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl met ID nr. NL.IMRO.0867BPUWWVillaAfase4-ON01, alsmede in pdf versie via de website van de gemeente. Gedurende genoemde periode van 6 weken kon een ieder een zienswijze bij het college van Waalwijk indienen.

Binnen de termijn van inzage heeft het college per fax twee zienswijzen ontvangen, te weten:

1. mr. B. Maat van advocaten Koch & Van den Heuvel te Breda, namens de heer en mevrouw Broeks-Van Heijst, Villa Dotterbloem 12, 5146 AB Waalwijk, d.d. 3 augustus 2015 en
2. Drs. H.P.W. Havens van Achmea Rechtsbijstand te Apeldoorn, namens mevrouw C.C.H. de Haan en de heer A. Snoeren, Villa Dotterbloem 10, 5146 AB Waalwijk, d.d. 31 juli 2015.

Beide genoemde zienswijzen zijn tevens per post ontvangen op respectievelijk 4 en 6 augustus 2015.

Ontvankelijkheid

Genoemde zienswijzen zijn tijdig en volledig ingediend, zodat de betreffende personen in hun zienswijze ontvankelijk zijn.

Leeswijzer

Ter inleiding van de bespreking van de ontvangen zienswijzen wordt eerst de context van het geldende bestemmingsplan Driessen en het uitwerkingsplan uiteengezet. Vervolgens wordt per zienswijze de relatie tot het ontwerp uitwerkingsplan en de ontwerp omgevingsvergunningen aangegeven, waarbij de opmerkingen puntsgewijs zijn samengevat en van commentaar voorzien (in cursief). Aan het slot is aangegeven in hoeverre de zienswijzen al dan niet leiden tot wijziging van het voorgenomen uitwerkingsplan.

Bestemmingsplan Driessen

Het door de raad op 14 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan Driessen vormt voor het gebied gelegen ten zuiden van het Halve Zolenfietspad, de geactualiseerde voortzetting van het bestemmingsplan Landgoed Driessen (1999) en de daaraan ten grondslag

liggende plannen en rapportages, waaronder het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen, het MER (milieu effectrapportage) en de verschillende facetnota's voor water(hydrologie), energie, natuur en verkeer. Bestemmingsplan Driessen vormt voor de nog te ontwikkelen gebieden een zogeheten globaal bestemmingsplan dat gefaseerd en per deelgebied wordt uitgewerkt door het college door middel van uitwerkingsplannen als bedoeld in artikel 3.6 Wro. Voorafgaande aan de uitwerking van een deelgebied worden eerst onder toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb de uitgangspunten, waaronder de stedenbouwkundige hoofdopzet, beeldkwaliteit en de hoofdopzet voor verkeer en groen vastgesteld. Zo is voor het gebiedsdeel De Villa deel A bij besluit van 9 oktober 2001 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. In de opzet voor dit deelgebied maakt de kop van de bebouwing aan de oostzijde van Villa Fonteinkruid en Villa Dotterbloem deel uit van de zgn. Kadewoningen aan de oost en noordoost rand van deelgebied De Villa deel A.

Ingekomen zienswijzen

1. Zienswijze mr. B. Maat namens de heer en mevrouw Broeks-Van Heijst, Villa Dotterbloem 12, 5146 AB Waalwijk.

Het voorgenomen plan voorziet in het realiseren van woningen in 3 woonlagen waarmee inbreuk op de privacy van cliënten wordt gemaakt, afgezien van de aanwezigheid van de naaste burens.

Commentaar

Het voorgenomen bouwplan voorziet in de invulling van het bouwperceel gelegen ten oosten van de woning van de burens van cliënten. Woningbouw was ter plaatse al op grond van het bestemmingsplan Landgoed Driessen (1999) mogelijk. Genoemd bestemmingsplan betreft – evenals het thans geldende bestemmingsplan Driessen-- een zgn. globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsopdracht aan het college. Op grond van dit bestemmingsplan is bebouwing tot max. 5 bouwlagen en, daar waar dat in het onderliggende door de raad d.d. 19 februari 1998 vastgestelde Ontwikkelingsplan is aangegeven sprake is stedenbouwkundige accenten, tot max. 6 bouwlagen mogelijk. In het sedert 10 augustus 2013 als onherroepelijk geldende bestemmingsplan Driessen is woningbouw ter plaatse mogelijk, voor eengezinswoningen in ten hoogste 3 lagen en met een maximum hoogte van 13 meter en voor gestapelde woningen in ten hoogste 6 lagen met een maximum hoogte van 18 meter, aldus artikel 18.3 sub a van de regels van genoemd bestemmingsplan.

Ten tijde van de aankoop van de woning door cliënten gold ter plaatse het bestemmingsplan Driessen dat met bovengenoemde uitwerkingsbevoegdheid een voortzetting vormt van het bestemmingsplan Landgoed Driessen en het onderliggende Ontwikkelingsplan. Aan de rechtsvoorganger van cliënten is per brief van 25 september 2014, in vervolg op onze brief van 23 november 2013 inzake het onderhavige plan het voornemen kenbaar gemaakt dit ontwerp uitwerkingsplan (opnieuw) in procedure te zullen brengen.

Naast het feit dat een dergelijke bebouwing voor cliënten dus voorzienbaar was, wordt ten overvloede opgemerkt dat geen eeuwigdurend en absoluut recht op privacy bestaat. Dit geldt te meer voor wonen in een stedelijke omgeving, zoals in de onderhavige situatie. Met dit plan worden cliënten ten opzichte van de uitwerkingsopdracht aan het college, zoals opgenomen in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Driessen, niet in een zodanig nadeligere situatie gebracht op grond waarvan zij in een onevenredige mate in hun privacy worden aangetast.

Als gevolg van woningbouw in 3 lagen zullen cliënten bovendien te maken krijgen met minder zonne-uren dan zij thans ondervinden hetgeen hun leef- en woongenot in ernstige mate aantast.

Commentaar

De woningbouw in Landgoed Driessen betreft een stedelijke ontwikkeling die, zoals bovenstaand al is opgemerkt, gestart is na van kracht worden van het bestemmingsplan Landgoed Driessen, welke ontwikkeling op grond van het geldende bestemmingsplan was te voorzien ten tijde van de aankoop van de woning door cliënten. De mogelijkheid van woningbouw op de aan de oostzijde van de woning van de burens van cliënten gelegen percelen middels bouw in 3 lagen en dus minder zonne-uren ten gevolge van deze woningbouw is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving.

Het feit dat door bebouwing, welke ook op grond van de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan Driessen hier is toegestaan en er feitelijk minder gebruik van zonne-uren kan worden gemaakt, betekent geenszins een in ernstige mate aantasting van het woon- en leefgenot van cliënten.

De verwachting is gerechtvaardigd dat de vigerende parkeernorm van de gemeente niet zal worden gehaald. Die norm is 1,8 parkeerplaats per woning. Indien kantoor aan huis wordt gehouden, wordt die norm niet gehaald. Bovendien is de parkeersituatie nu al krap. En met extra verkeersbewegingen in verband met de dubbele bestemming van wonen en werken zal van extra parkeerdruk sprake zijn

Commentaar

De norm van 1,8 parkeerplaats geldt voor het aantal parkeerplaatsen per woning. In het ontwerp uitwerkingsplan De Villa deel A, fase 4, Villa Dotterbloem is in de planregels, in artikel 5.1.2. sub a opgenomen dat voorzien is in de aanleg van een gebouwde parkeervoorziening voor 14 parkeerplaatsen voor de beoogde 8 woningen. Daarmee wordt nagenoeg al voldaan aan genoemde norm. Daarnaast wordt 1 parkeerplaats in verblijfsgebied, zoals voorzien in artikel 4.1.1 sub c van de planregels gerealiseerd, waarmee voldoende parkeerplaatsen volgens genoemde norm worden aangelegd. Tenslotte worden ook nog 2 parkeerplaatsen in de bestemming groen, even ten zuiden van de beoogde bebouwing gerealiseerd, zoals voorzien in artikel 3.1.1 onder i van de planregels.

De mogelijkheid met betrekking tot het beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van de woningen tot een maximum van 50m² betreft een standaard flexibiliteitsbepaling die in ieder bestemmings- en uitwerkingsplan voor woningbouw wordt opgenomen. Toepassing van deze mogelijkheid vergt evenwel een expliciet besluit van ons college, zoals vermeld in artikel 5.4 van de planregels, waarbij toestemming onder meer afhankelijk is van de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen.

Het ontwerp van de woningen wijkt sterk af van het huidige straatbeeld van Villa Dotterbloem, dan wel Landgoed Driessen voor wat betreft gebruik materialen, kleuren en type woning en vormt daarmee een inbreuk op de bestaande situatie, in negatieve zin.

Commentaar

De voorgestelde bouw voor de zuidoostzijde van Villa Dotterbloem vormt qua architectuur, verschijningsvorm en kleurstelling de afronding van de Kadewoningen aan de oostelijke buitenrand deelgebied van de Villa deel A van Landgoed Driessen. Dit beeld komt ook overeen met de oostelijke afronding van de woningen aan Villa Fonteinkruid. De woningtypen, geen grondgebonden woningen, maar appartementen en maisonnettes, zijn gekozen in verband met de actuele vraag naar deze woningtypen, die overigens passen binnen de 'footprint' van de oorspronkelijk aldaar voorziene grondgebonden woningen.

Cliënten vrezen financieel schade te leiden vanwege de afwijkende architectuur, stijl en type woning, vermindering van het aantal zonne-uren, te verwachten parkeerproblemen en verminderde privacy.

Commentaar

In reactie op de voorafgaande opmerkingen in deze zienswijze is al ingegaan op de eerder genoemde grieven van cliënten. Daarbij is in dit commentaar gemotiveerd dat het thans voorgenomen plan een passende afronding vormt van dit deel van deelgebied de Villa deel A van Landgoed Driessen. Indien cliënten vrezen door dit plan financieel schade te lijden, hetgeen wij op grond van bovenstaande motivering niet aannemelijk achten, kunnen zij een aanvraag om toekenning van een tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro bij het college indienen indien en zodra dit voorgenomen uitwerkingsplan onherroepelijk van kracht is.

Conclusie

De zienswijze van mr. B. Maat, ingediend namens de heer en mevrouw Broeks-Van Heijst, Villa Dotterbloem 12 te Waalwijk, geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorgenomen uitwerkingsplan.

2. Zienswijze drs. H.P.W. Havens namens mevrouw C.C.H. de Haan en de heer A. Snoeren, Villa Dotterbloem 10, 5146 AB Waalwijk.

Cliënten zijn het niet eens met het ontwerp uitwerkingsplan en de ontwerp omgevingsvergunningen voor 6 maisonnettes en 2 appartementen hetgeen nader wordt uitgewerkt in onderstaande punten.

De voorgenomen bouw van 6 maisonnettes en 2 appartementen zijn ter plaatse qua aard en omvang niet passend. De bouwmassa is zodanig dat die in schril contrast staat met de aangrenzende woningen, waaronder die van cliënten.

Commentaar

De voorgestelde bouw voor de zuidoostzijde van Villa Dotterbloem vormt qua architectuur, verschijningsvorm en kleurstelling de afronding van de Kadewoningen aan de oostelijke buitenrand deelgebied van de Villa deel A van Landgoed Driessen. Dit beeld komt ook overeen met de oostelijke afronding van de woningen aan Villa Fonteinkruid. Het door het college d.d. 27 november 2007 vastgestelde uitwerkingsplan De Villa deel A, fase 4 oost, waarin ook de woning van cliënten is opgenomen, bevatte dezelfde architectuur en verschijningsvorm voor de zuidoostzijde van Villa Dotterbloem. De thans voorgestelde woningtypen, maisonnettes en appartementen, zijn gekozen in verband met de actuele vraag naar deze woningtypen. Deze woningbouw past binnen de 'footprint' van de oorspronkelijk aldaar voorziene grondgebonden woningen.

Buiten het bouwvlak is erfbebouwing mogelijk in de vorm van bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte en andere bouwwerken, zoals vermeld in artikel 5.2.2 van de planregels hetgeen ook betekent dat deze bebouwing hoog kan worden tegen de perceelsgrens aan.

Commentaar

De bepaling van artikel 5.2.2. van de planregels met betrekking tot bijgebouwen betreft een standaardbepaling voor erfbebouwing. De bebouwingshoogte is in genoemd artikel beperkt: aangebouwde bijgebouwen zijn slechts mogelijk met een maximum hoogte van 5 meter en vrijstaande bijgebouwen tot maximaal 4,5 meter, waarbij wonen in een vrijstaand bijgebouw overigens niet is toegestaan. Te denken van aan bijvoorbeeld aan berging, fietsenstalling e.d.

Vanuit de beoogde bebouwing is rechtstreeks zicht op het perceel van cliënten. Daarmee wordt hun privacy onaanvaardbaar aangetast. Dit geldt ook voor de galerij en de ontsluiting van de woningen.

Commentaar

Ook bij de eerder voorgenomen bebouwing, zoals opgenomen in het door het college d.d. 27 november 2007 vastgestelde uitwerkingsplan, dat ook de juridisch-planologische basis vormt voor de realisering van de woning van cliënten, was woningbouw in 3 lagen op de percelen gelegen ten oosten van het perceel van cliënten voorzien. Toen was sprake van grondgebonden woningen, terwijl nu in verband de vraag naar deze woningtypen sprake is van 6 maisonnettes en 2 appartementen. Zoals al opgemerkt, passen deze woningen qua grootte, ligging en verschijningsvorm binnen de opzet voor dit deel van gebiedsdeel De Villa deel A. Met het onderhavige plan wordt ten opzichte van de uitwerkingsopdracht aan het college, zoals opgenomen in uitwerkingsregels in het geldende bestemmingsplan Driessen en het voorheen geldende bestemmingsplan Landgoed Driessen, geen nadeligere situatie tot stand gebracht waarmee cliënten onevenredig in hun privacy worden aangetast.

Cliënten verwachten grote parkeerproblemen in de doodlopende straat. De vraag is of de 2 inpandige parkeerplaatsen per woning als zodanig gebruikt zullen gaan worden en in de praktijk kan die ruimte deels een andere functie krijgen.

Commentaar

Om in de benodigde parkeerplaatsen in verband met de bouw van deze woningen te voorzien is gekozen voor een gebouwde parkeervoorziening voor 14 parkeerplaatsen. Daarmee wordt nagenoeg al voldaan aan de parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Daarnaast wordt 1 parkeerplaats in verblijfsgebied, zoals voorzien in artikel 4.1.1 sub c van de planregels gerealiseerd, waarmee voldoende parkeerplaatsen volgens genoemde norm worden aangelegd. Tenslotte worden ook nog 2 parkeerplaatsen in de bestemming groen, even ten zuiden van de beoogde bebouwing gerealiseerd, zoals voorzien in artikel 3.1.1 onder i van de planregels. Daarmee komen ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Juist omdat sprake is van een doodlopende straat met een beperkt aantal woningen en voldoende parkeerplaatsen ligt het ontstaan van parkeerproblemen niet in de rede. Het bepaalde in artikel 5.1.2 onder a van de planregels van het uitwerkingsplan in samenhang met artikel 23.2 van de van toepassing zijnde algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan Driessen voorkomt een gebruik in strijd met de gegeven bestemming voor de gebouwde parkeervoorziening. Ervaringen in een vergelijkbare situatie van appartementen met een dergelijke gebouwde parkeervoorziening leveren een bevestiging hiervan op.

Conclusie

De zienswijze van drs. H.P.W. Havens, ingediend namens mevrouw C.C.H. de Haan en de heer A. Snoeren, Villa Dotterbloem 10, 5146 AB Waalwijk, geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorgenomen uitwerkingsplan.

Slotconclusie

De ontvangen zienswijzen geven het college van Waalwijk geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp uitwerkingsplan De Villa, deel A, fase 4, Villa Dotterbloem.
