

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Noordstraat

DEEL 1: INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Noordstraat heeft op grond van 3.8 Wet ruimtelijke ordening van 25 januari tot en met 7 maart 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 deel 2 zijn de zienswijze samengevat en wordt deze van gemeentewege beantwoord. Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reactie is 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 zienswijze wordt na vaststelling door de gemeenteraad aan diegene, die een zienswijzen heeft 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: SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDING GEMEENTE

1. F.P.G. Leenheers Grotestraat 61 5141 JN WAALWIJK

Samenvatting:

Reclamant geeft aan dat het onderzoek met betrekking tot flora en fauna, zijnde de quickscan Natuurwetgeving behorende bij het bestemmingsplan, niet zorgvuldig is uitgevoerd aangezien reclamant in zijn achtertuin kikkers, padden, salamanders, egels en woelmuizen heeft aangetroffen. Reclamant vindt dat er een aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd naar de door hem aangetroffen soorten.

Ten tweede is reclamant het niet eens met de bouwhoogte van het bestemmingsplan, aangezien deze hoogte voor 3 bouwlagen niet noodzakelijk is.

Ook geeft reclamant aan dat nut en noodzaak van de uitbreiding met 8 woningen er niet is. In zijn ogen voldoet de huidige woningbouw in Waalwijk. Volgens reclamant komen de extra woningen er enkel vanuit winstbejag.

Tot slot geeft reclamant aan dat de gemeente dienend moet zijn aan de samenleving en dat de gemeente het maatschappelijke belang zou moeten afwegen. Het winstbejag door Casade heeft echter vanuit de gemeente een hogere prioriteit gekregen dan zijn belang en van zijn buurtgenoten en het woongenot wordt gebagatelliseerd tot enkele centimeters.

Beantwoording:

Met betrekking tot de ingebrachte zienswijzen inzake flora en fauna willen wij graag het volgende opmerken.

Ter plekke van de planontwikkeling is een veldonderzoek verricht, zijn er verschillende ecologische bronnen geraadpleegd en is op basis van een deskundigenoordeel bepaald dat er geen strijdigheden zijn met de Flora- en faunawet. Wij zijn zodoende van mening dat er sprake is van een zorgvuldig onderzoek.

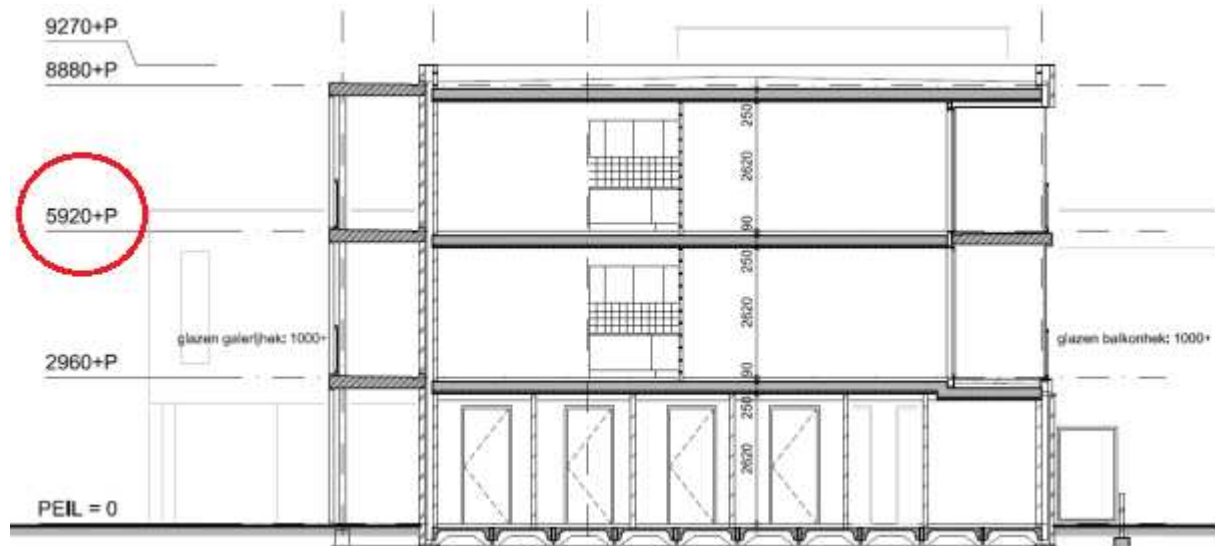
Zoals in het onderzoek staat opgenomen geven de verspreidingsgegevens van grondgebonden zoogdieren (Broekhuizen, 1992) aan dat in de regio van het plangebied grondgebonden zoogdieren kunnen worden aangetroffen. De mogelijk voorkomende soorten zijn algemene soorten (tabel 1, soorten), hiervoor geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Van de mogelijk voorkomende soort is de steenmarter een strikter beschermde soort. De steenmarter zal het plangebied wellicht gebruiken als jacht/foerageergebied, maar gezien de staat en ongeschiktheid van de gebouwen niet als verblijfplaats. Gelet op de beperkte omvang van het plangebied, de uit te voeren werkzaamheden, het feit dat de gebouwen al gesloopt zijn en er geen sprake kan zijn van een goede verblijfplaats zijn wij van mening dat de steenmarter niet wordt bedreigt in zijn bestaan, mocht deze op de locatie aanwezig zijn.

De verspreidingsgegevens van amfibieën (Ravon 2007) geven aan dat in de omgeving van het plangebied diverse amfibieënsoorten en reptielen aanwezig kunnen zijn. De mogelijk voorkomende soorten zijn veelal algemene soorten (tabel 1 soorten) zoals: bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en middelste groene kikker, waarvoor een vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Het plangebied is in potentie niet geschikt als voortplantingsgebied voor deze soorten, ondermeer door het ontbreken van watervoerende elementen.

Met betrekking tot het signaleren van de Woelmuis kan het volgende worden opgemerkt. Wij achten het onwaarschijnlijk dat de Woelmuis op de locatie is aangetroffen gelet op het feit dat er geen nadere (bewijs)stukken zijn overlegd en gelet op het feit dat de geïsoleerde restpopulatie van de Noordse Woelmuis in beginsel alleen in west-Nederland voorkomt (o.a. Biesbosch en Hoeksche Waard). Zodoende is er voor ons onvoldoende reden om af te wijken van het deskundige onderzoek en een aanvullend onderzoek noodzakelijk te achten.

Reclamant geeft aan het niet eens te zijn met de bouwhoogte, maar geeft onvoldoende aan waarom hij de bouwhoogte van maximaal 10 meter te hoog vindt. Hij verwijst wel naar hetgeen is opgemerkt in de nota van inspraak.

Met betrekking tot hetgeen is opgemerkt in de Nota van inspraak met betrekking tot de bouwhoogte en de foto's die zijn meegestuurd kunnen wij het volgende opmerkingen. Wij hebben de opmerking van reclamant zeker serieus genomen en daarom zijn er ook foto's gemaakt op de huidige bebouwing om aan te geven dat het uitzicht van de toekomstige bewoners in de achtertuin van reclamant wel meer is dan het op dit moment is, maar misschien minder erg is dan reclamant denkt. De toekomstige tweede bouwlaag ligt nagenoeg op dezelfde hoogte als de huidige dakvloer. Zie onderstaande afbeelding. Deze tekening is ook in te zien in de omgevingsvergunning.



We hebben reclamant, zoals ook aangegeven tijdens het horen van reclamant d.d. 6 februari 2012 en op de informatieavond op 6 maart 2012, inzicht willen geven in de toekomstige situatie.

Zodoende is er aangegeven dat als je nu op het dak van de huidige bebouwing staat dit ongeveer gelijk is aan de bovenkant 2e bouwlaag van de toekomstige bebouwing (conform aanvraag omgevingsvergunning). Het zicht zoals is aangegeven op de foto's zoals bijgevoegd bij de nota van inspraak komen zodoende bijna overeen met het uitzicht

voor de toekomstige bewoners. Het is zeker niet de bedoeling geweest om de opmerking van reclamant als onbeduidend te bestempelen. Het is juist de bedoeling geweest om aan de hand van de aanvraag omgevingsvergunning inzicht te geven in de toekomstige situatie. Wij hebben willen aangeven dat de toekomstige feitelijke situatie mede gelet op de afstand van de toekomstige bebouwing ten opzichte van het perceel van inspreker (ongeveer 28 meter), de afstand van de bebouwing tot het woonhuis van inspreker (ongeveer 80 meter) en de bomen op de Winterdijk er geen sprake is van onaanvaardbare situatie in een woonomgeving.

De toekomstige feitelijke situatie is gebaseerd op de aanvraag omgevingsvergunning zoals deze door initiatiefnemer is ingediend.

De kanttekening die hierbij vanuit het bestemmingsplan wel gemaakt moet worden is dat in het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte is aangegeven. In de toekomst zouden de vloeren van de verdiepingen dus iets hoger of lager kunnen liggen. Overigens zal er dan een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Gelet op de verplichte vrije hoogte vanuit het bouwbesluit is het aannemelijk dat de begane grondvloer van de 3e verdieping niet snel hoger zal liggen dan 7,1 meter¹.

¹ maximale bouwhoogte – minimale vrije hoogte bouwbesluit – aannemelijke afmeting constructie plafond/dakbedekking = 10 – 2,6 – 0,3 = 7,1 meter.

Maar ook bij deze situatie vinden wij het mogelijke verlies van privacy en het uitzichtverlies van reclamant gelet op de woonomgeving acceptabel. Daarnaast is deze hoogte gelet op de omgeving, zijnde de tegenoverliggende appartementen, niet vreemd.

Tot slot merken wij op dat wij een algemene belangenafweging hebben gemaakt waarbij meerdere aspecten worden afgewogen. Deze aspecten zijn onder andere de belangen van de omwonenden, maar ook zeker het volkshuisvestelijk belang waar Casade een rol in vervult. Daarnaast hebben wij gekeken of het verzoek dat Casade heeft gedaan past in de woonomgeving en een onevenredige aantasting is voor de omgeving en of er zodoende sprake is van "goede ruimtelijke ordening". Wij zijn van mening dat er sprake is van een "goede ruimtelijke ordening". Het al dan niet maken van winst als (hoofd)doel van de planontwikkelaar (initiatiefnemer) is géén toetsingskader voor de gemeente. Zoals hierboven als is aangehaald is in het bestemmingsplan het toetsingskader 'goede ruimtelijke ordening' en hier hebben wij dan ook aan getoetst.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan Noordstraat.