

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Noordstraat

DEEL 1: INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Noordstraat heeft op grond van 3.8 Wet ruimtelijke ordening van 2 maart tot en met 13 april 2012 ter inzage gelegen.

Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid hebben drie reclamanten gebruik gemaakt.

In deze nota wordt in deel 2 een overzicht gegeven van alle reclamanten. Om de reacties te kunnen onderscheiden heeft iedere reclamant een nummer gekregen.

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 zienswijze wordt na vaststelling door de gemeenteraad aan diegenen, die een zienswijzen 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.	H.T.M. van der Eerden	Grotestraat 57	5141 JN	WAALWIJK
2.	L.J. Tiemersma	Grotestraat 55	5141 JN	WAALWIJK
3.	F.P.G. Leenheers	Grotestraat 61	5141 JN	WAALWIJK

DEEL 3: SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDING GEMEENTE

1. H.T.M. van der Eerden

Grotestraat 57

5141 JN

WAALWIJK

Samenvatting:

Reclamant geeft aan dat hij in het kader van het publiekrechtelijke belang zich niet kan vinden in de verstedelijking van het kwetsbare en landschappelijk monumentaal gebied terwijl er zijn inziens een andere oplossing mogelijk is. Als de open plek tussen de toekomstige bebouwing en de bebouwing aan de Tempelierstraat zou worden ingezet om te worden bebouwd dan zou het gebouw minder hoog (minus één laag) kunnen worden waardoor het minder kolossaal oogt en het de "Winterwijk" ten goede komt.

Met betrekking tot zijn privaatrechtelijke belang merkt reclamant op dat hij op dit moment nog over de bestaande duplexwoningen heen kan kijken (vrij uitzicht). In de toekomstige situatie is dit echter niet meer mogelijk. Tevens wordt zijn privacy aangetast. De gemeente heeft aangegeven dat zij bereid zijn om aan aantal bomen op de "open plaatsen" op de Winterdijk op te vullen, echter is dit onvoldoende garantie met betrekking tot het handhaven en uitbreiden van de bomen en struiken op de Winterdijk.

Beantwoording:

Alvorens het college van Waalwijk heeft aangegeven positief te staan tegenover onderhavige ontwikkeling zijn er afwegingen gemaakt ten aanzien van de milieuplanologische aspecten en de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid en is er onderzocht of de gewenste bouwvolume en de situering van het bouwvolume wenselijk is op de locatie.

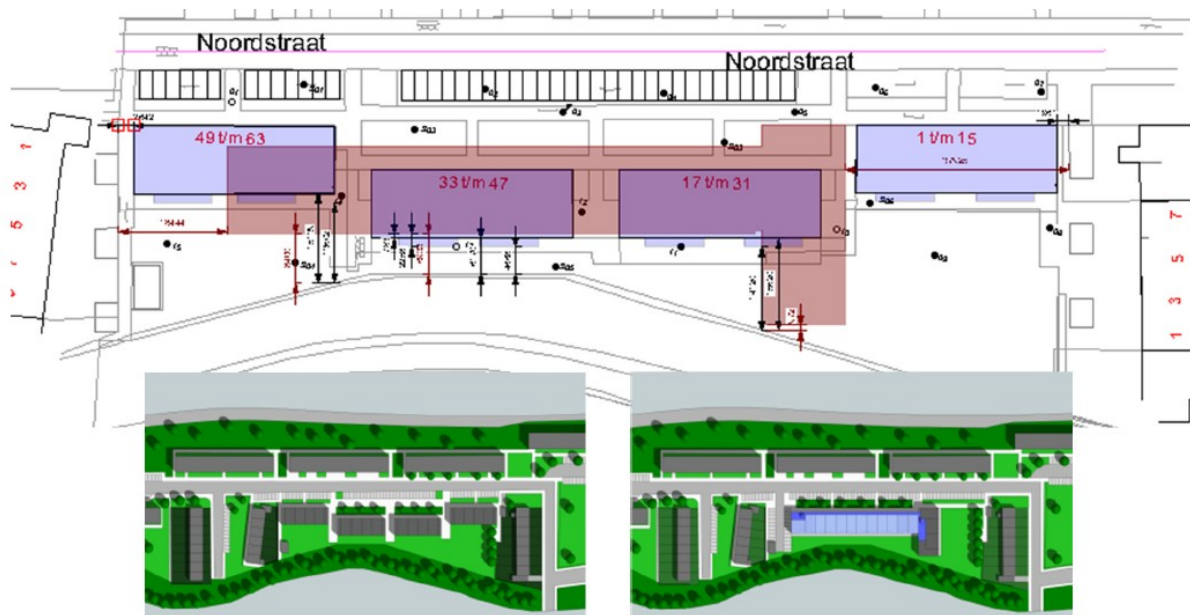
In de nota van inspraak is aangegeven waarom wij de voorgestelde bouwvolume en situering acceptabel vinden. Het navolgende is aangegeven:

"Met een langgerekt volume van drie bouwlagen parallel aan de Noordstraat voegt de nieuwbouw zich als vanzelfsprekend in de huidige stedenbouwkundige structuur van de buurt. Ontsluiting en galerij/gaanderij zijn gelegen aan de straatzijde. Het woonprogramma en de buitenruimten richten zich hoofdzakelijk op de fraaie Winterdijk. De achtergevel staat daarbij op dezelfde plaats als de achtergevel van de middelste twee woongebouwen.

Alleen het 'kopgebouw' aan de oostzijde komt de nieuwbouw wezenlijk dicht bij de Winterdijk. Dit volume is lager dan het hoofdgebouw en staat haaks op de Noordstraat c.q. evenwijdig aan de grondgebonden woningen in de Doelen- en Tempelierstraat, De oriëntatie op de tussenliggende ruimte, die vooralsnog ingericht wordt als openbaar groen, draagt positief bij aan het vergroten van de relatie tussen Noordstraat en Winterdijk. Deze ingreep past binnen de ambities ten aanzien van de Winterdijk zoals verwoord en verbeeld in de concept stedenbouwkundige visie Over de Dijk. In deze visie wordt de Winterdijk verdeeld in een dynamisch gebied en twee beheersgebieden. Het gedeelte van de Winterdijk ter hoogte van de Noordstraat valt in het beheersgebied. Vergroten van de toegankelijkheid en beleefbaarheid van de dijk staan voor dit gebied centraal. Omdat de Winterdijk hier (in tegenstelling tot in het dynamisch gebied) geen verbindende functie heeft en wordt een stuk minder intensief gebruikt wordt bestaat er echter geen noodzaak om over te gaan tot herinrichting, de aanleg van een verhard pad, etc.

Ook aan de westzijde komt de bebouwing iets dicht bij de winterdijk dan in de huidige situatie. Daar staat echter tegenover dat de dijk hier reeds afbuigt in zuidelijke richting. Bovendien loopt de bebouwing minder ver door dan in de bestaande situatie. De ruimte die aldus ontstaat nabij de (bestaande) transformatorruimte wordt benut voor de aanleg van extra openbare parkeerplaatsen. Op deze manier wordt ook aan deze zijde de relatie met de Winterdijk versterkt.

Het aanzicht van de Winterdijk zal m.a.w. inderdaad enigszins veranderen. De nieuwbouw komt slechts op één punt dicht bij de dijk. Daar tegenover staat dat totale lengte afneemt waardoor het plan meer lucht krijgt en aan weerszijden ruimte ontstaat om de relatie met de Winterdijk te versterken.



Wij zijn van mening dat de open plaats tussen de bebouwing de Winterdijk versterkt en beter doet uitkomen en dat de verhoging van bouwhoogte geen afbreuk doet aan de door reclamant als landschappelijk monumentaal aangemerkte Winterdijk en zodoende aanvaardbaar is.

Het is correct dat er mogelijk sprake is van een (minimale) beperking met betrekking tot de privacy. De maximale bouwhoogte neemt toe met vier meter, waardoor het mogelijk is om één extra bouwlaag te realiseren. Ook het uitzicht van reclamant zal iets wijzigen, door de mogelijkheid van die extra bouwlaag. Wij zijn echter van mening dat de toelaatbare maximale bouwhoogte geen uitzondering is in een woonomgeving en dat er geen sprake is van een onevenredige bedreiging van het uitzicht of de privacy. Daarbij is de afstand tot de bebouwing aan de Grotestraat op ca 80 meter gelegen.

Zoals eerder al aangegeven hechten wij grote waarde aan de Winterdijk met zijn bomen. Over het algemeen worden er alleen maar ingrepen uitgevoerd die het behoud van de dijk en van de bomen bespoedigen. De verwachting is dat dit nu of in de toekomst niet anders zal zijn.

Ondanks dat wij waarde hechten aan de bomen op de Winterdijk zijn wij niet voornemens om de bomen een 'speciale status' in het bestemmingsplan mee te geven waardoor de bomen extra beschermd worden. Wij zijn van mening dat mede gelet op het bovenstaande en het feit de bomen op dit moment voldoende beschermd zijn, aangezien de gemeente, indien men de bomen zou willen kappen, een omgevingsvergunning (kapvergunning) moet aanvragen. Hiermee zijn ook de belangen van de omwonenden voldoende gewaarborgd.

Ondanks dat wij geen speciale status aan de bomen willen geven hebben wij uw opmerking serieus genomen en is er een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin staat opgenomen dat er ter plaatse van de open plekken in de Winterdijk (gelegen achter uw perceel) er extra bomen met een bepaalde omvang bij geplant gaan worden.

Conclusie:

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

Samenvatting:

Reclamant geeft aan dat hij in het kader van het publiekrechtelijke belang zich niet kan vinden in de verstedelijking van het kwetsbare en landschappelijk monumentaal gebied terwijl er zijn inziens een andere oplossing mogelijk is. Als de open plek tussen de toekomstige bebouwing en de bebouwing aan de Tempelierstraat zou worden ingezet om te worden bebouwd dan zou het gebouw een laag minder hoog kunnen worden waardoor het minder kolossaal oogt en het de "Winterwijk" ten goede komt.

Met betrekking tot zijn privaatrechtelijke belang merkt reclamant op dat hij op dit moment nog over de bestaande duplexwoningen heen kan kijken (vrij uitzicht). In de toekomstige situatie is dit echter niet meer mogelijk. Tevens wordt zijn privacy aangetast. De gemeente heeft aangegeven bereidt te zijn om aan aantal bomen op de "open plaatsen" op de Winterdijk op te vullen, echter is dit onvoldoende garantie met betrekking tot het handhaven en uitbreiden van de bomen en struiken op de Winterdijk.

Beantwoording:

Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar hetgeen staat geschreven onder het commentaar bij reclamant nummer 1.

Conclusie:

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

Samenvatting:

Reclamant geeft aan dat hij het met Casade eens is dat de huidige duplexwoningen aan vervanging toe zijn en dat vervanging het woongenot en de inrichting van de Noordstraat ten goede komt. Reclamant geeft aan het vreemd te vinden dat er in plaats van twee bouwlagen drie bouwlagen mogen worden gerealiseerd.

Met betrekking tot het proces merkt reclamant op dat hij op de in november gehouden informatieavond de bewoners van de Grotestraat niet waren uitgenodigd en dat tijdens de presentatie er geen aandacht was voor de veranderingen die het plan met zich meebrengt voor de bewoners van de Grotestraat. Daarnaast is reclamant teleurgesteld in de rol die de klankbord groep tot op heden heeft gehad en benoemt de reclamant dat deze klankbord groep slechts één keer bij elkaar is geweest.

De maximale bouwhoogte is in het bestemmingsplan op 10 meter gesteld en er is aangegeven dat er drie bouwlagen zullen worden gerealiseerd. Dat betekent dat er 3,30 beschikbaar is per verdieping.

In de nota van inspraak is het volgende aangegeven: *"De hoogte waarop de foto's zijn genomen zijn nagenoeg (het kan een aantal centimeters afwijken) gelijk aan de hoogte van de toekomstige derde bouwlaag. Dit houdt in dat de toekomstige bewoners nagenoeg hetzelfde uitzicht zullen hebben zoals op de foto's te zien is. Natuurlijk zal het uitzicht iets veranderen op het moment dat de bladeren van de bomen zijn gevallen, maar ook dan is er geen sprake van een onbelemmerd uitzicht op de tuin van inspreker."* Reclamant geeft aan dat wanneer de foto's zijn gemaakt op 5,90 cm en de toekomstige bouwlagen per verdieping waarschijnlijk 3,30 meter zijn (dus voor twee bouwlagen 6,60 meter) dit een verschil is van 70 cm en dus niet zoals in de nota van inspraak staat een afwijking van een aantal centimeters. Reclamant vindt dat de zichthoogte gebagatelliseerd wordt.

Reclamant geeft aan dat hij geen nut ziet in het verhogen van het aantal maximaal te bouwen woningen. Een goede motivatie ontbreekt. Volgens reclamant is er helemaal geen sprake van nut en noodzaak, maar puur van winstbejag. Winstbejag mag geen reden zijn om van het bestaande bestemmingsplan af te wijken.

Tot slot merkt reclamant op dat de gemeente dienend dient te zijn aan de samenleving. De gemeente zou het maatschappelijke belang moeten afwegen en het winstbejag van Casade niet mogen laten prevaleren en/of de belangen van de bewoners aan de Grotestraat niet mogen bagatelliseren tot enkele centimeters.

Beantwoording:

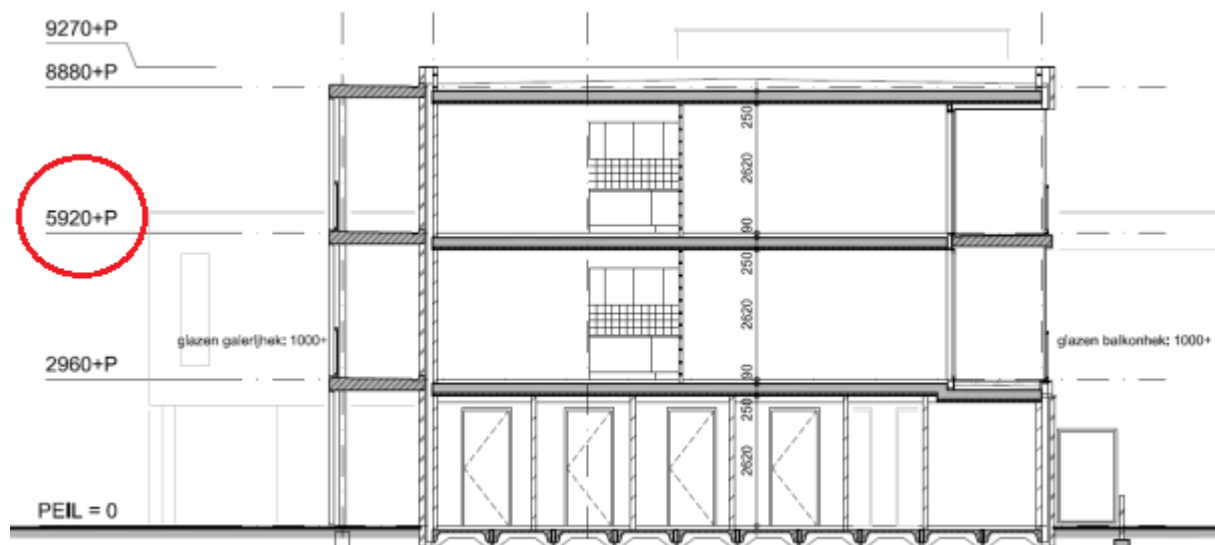
Zoals aangegeven bij hetgeen staat opgemerkt bij de beantwoording onder punt 1, vinden wij de bouwhoogte in de omgeving stedenbouwkundig acceptabel. Het toestaan van een maximale bouwhoogte van 10 meter en dus het mogelijk maken van drie bouwlagen is gelet op de woonomgeving geen uitzonderlijke situatie.

Met betrekking tot het proces zijn wij van mening dat er tot op heden sprake is van een zorgvuldig traject waarbij de omwonenden voldoende zijn betrokken. De eerste informatie-avond (27 september 2011) was georganiseerd door Casade en gemeente was in beginsel als toehoorder aanwezig. Van Casade hebben wij begrepen dat een ook deel van de bewoners van de Grotestraat per brief d.d. 20 september waren uitgenodigd, zijnde Grotestraat 33 t/m 85. Incl. 37A, 41A, 55A en 73A. Opgemerkt dient te worden dat reclamant op deze informatieavond ook aanwezig was.

De klankbordgroep is eenmaal bijeen gekomen op 18 oktober om de nieuwbouwplannen toe te lichten. Hierin is de rol van de klankbordgroep toegelicht. De klankbordgroep is

met name opgericht om de veiligheid in de Noordstraat te verbeteren en om het openbaar gebied te bespreken. Voor wat betreft architectuur en voortgang wordt de klankbordgroep enkel geïnformeerd. Gelet op het stadium van het proces was het tot op heden niet noodzakelijk, er zijn verder ook geen vragen uit de buurt gekomen, om nog een avond met de klankbordgroep te beleggen. Casade heeft aangegeven dat zij, gelet op het stadium van de procedure, op korte termijn een nieuwe klankbord bijeenkomst zullen organiseren.

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 2^e 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 3^e verdieping niet snel hoger zal liggen dan 7,1 meter¹. Maar ook bij deze situatie vinden wij het mogelijke verlies van privacy en het uitzichtverlies van reclamant gelet op de woonomgeving acceptabel.

Wij hebben een algemene belangenafweging 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.

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