



**Commentaarnota
inspraak en overleg
ex. artikel 3.1.1. Bro.**

**Bestemmingsplan
Achterstraat Willemstad**

Oktober 2011,
Gemeente Moerdijk

Inhoud

I. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

II. Inspraak

III. Ambtshalve aanpassingen

Bijlagen:

1. Reactie vooroverleg Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving;
2. Reactie vooroverleg VROM-Inspectie regio Zuid;
3. Reactie vooroverleg Waterschap Brabantse Delta;
4. Verslag inspraakavond voorontwerpbestemmingsplan 'Achterstraat, Willemstad';
5. Inspreker 1, mede namens 3 andere bewoners;
6. Inspreker 2, mede namens 2 andere bewoners.

I. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan Achterstraat in Willemstad aan de volgende instanties toegestuurd:

- Provincie Noord-Brabant, directie ROH
- VROM-Inspectie Regio Zuid
- Waterschap Brabantse Delta
- Brandweer Midden en West Brabant.

De ingekomen reacties zijn als bijlagen bij deze Commentaarnota gevoegd.

1 Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Samenvatting reactie

In haar reactie van 25 mei 2011 wordt door de provincie geconcludeerd dat de provinciale belangen goed zijn geborgd. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De reactie van de Provincie Noord-Brabant wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing

Niet van toepassing.

2 VROM-Inspectie, regio zuid

Samenvatting reactie

In haar reactie van 30 juni 2011 wordt door de VROM-Inspectie, mede namens de overige betrokken rijksdiensten, aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De reactie van de de VROM-Inspectie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing

Niet van toepassing.

3 Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting reactie

In haar reactie van 30 mei 2011 wordt door het Waterschap Brabantse Delta nog een aantal vragen gesteld:

- a. Wordt er rechtstreeks op de watergang ten zuidoosten van het plangebied geloosd?
- b. Wat voor riolering wordt er precies aangelegd?
- c. Waarom wordt in de berekeningen uitgegaan van een situatie T=10 i.p.v. T=100?
- d. Is de keuze voor aquaflow rekening gehouden met de archeologische waarden, of heeft het aquaflowsysteem hier geen invloed op?
- e. Wordt er met het op pagina 36 van de toelichting (paragraaf 5.12) genoemde waterpompsysteem water in de grond gebracht of hieraan onttrokken?
- f. Waar wordt de waterberging precies gerealiseerd?

Reactie gemeente

Er heeft reeds afstemming plaats gevonden met het waterschap (de heer

Klaassen). Het waterschap kon zich vinden in de gegeven antwoorden. Deze antwoorden zijn hierna opgenomen.

- a. Er wordt niet rechtstreeks op de watergang ten zuidoosten van het plangebied geloosd.
- b. Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd.
- c. Met mevrouw Vernimmen van het waterschap is eerder afgesproken uit te gaan van $T=10$ voor de berekeningen. Bij extreme neerslag kan het hemelwater (boven de infiltratievoorziening) stijgen tot het maaiveld ($T=100$).
- d. Een aquaflowsysteem betreft waterdoorlatende bestrating. Om deze reden verstoort je niets in de ondergrond. Het aquaflowsysteem heeft derhalve geen invloed op archeologische waarden.
- e. De in de toelichting genoemde warmtepomptechniek slaat op het centrale verwarmingssysteem in een huis en heeft dus niet te maken met het in de grond brengen of het onttrekken van water aan de grond.
- f. De gewenste situering van de waterberging zal worden weergegeven op een tekening. Deze tekening zal worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De waterberging zal worden gerealiseerd door middel van kratten of (grind)koffers ter plaatse van het parkeerterrein.

Aanpassing

De watertoets in paragraaf 5.11 van de bestemmingsplantoelichting wordt uitgebreid.

4 Brandweer Midden en West-Brabant

Van de Brandweer Midden en West-Brabant is geen reactie ontvangen.

II. Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Achterstraat, Willemstad' heeft me tinging van 26 mei 2011 gedurende zes weken, tot en met 6 juli 2011, ter inzagegelegd. Gedurende deze periode kon een ieder een reactie geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Hiervan is door 2 personen gebruik gemaakt.

Tijdens de inspraakperiode heeft op 20 juni 2011 een inspraakavond plaatsgevonden. Het verslag van deze avond is als bijlage bij deze commentaarnota gevoegd. Binnen de aangegeven periode zijn de navolgende schriftelijke reacties gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan 'Achterstraat, Willemstad':

1 Inspreker 1, mede namens 3 andere bewoners

Inspreker heeft op 10 juni 2011 (ontvangen 15 juni 2011) zijn reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan 'Achterstraat, Willemstad'.

Samenvatting reactie

Inspreker is van mening dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de belangen van direct betrokken bewoners van de Achterstraat:

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen het 1,5 meter overschrijden van de vigerende ondersteunende rooilijn. In de commissievergadering van 22 juni 2010 is ambtelijk medegedeeld dat deze overschrijding noodzakelijk is in verband met de geplande parkeervoorzieningen, maar de onderbouwing hiervoor was destijds onduidelijk en niet gebaseerd op een aanwezige maatvoering.

Bewoners hebben eerder al aan de ontwikkelaar gevraagd om de mogelijkheid van verspringende voorgevels te onderzoeken voor een speelser karakter. Met dergelijke verspringingen is een overschrijding van de voorgevelrooilijn wellicht ook acceptabel. Verder geven het voorontwerpbestemmingsplan en de haalbaarheidsstudie een nokhoogte van 11 m aan, terwijl de laatst bekende stedenbouwkundige schets uit gaat van maximaal 10,3 meter. In 2.2.1 van de toelichting wordt aangegeven dat er maximaal 2 bouwlagen met kap gebouwd worden, terwijl in 4.3.3 van de toelichting ook wordt gesproken over een 2^e verdieping, 3 bouwlagen dus. Deze hoogtes en situering zullen het stedenbouwkundig ontwerp, zoals beschreven onder 2.2.3 van de toelichting ernstig verstoren.

- b. Paragraaf 5.5, vooral de alinea over het akoestisch onderzoek parkeerterrein, is volgens inspreker onduidelijk en er worden volgens de inspreker merkwaardige conclusies getrokken. Omwonenden maken zich ongerust over geluidsoverlast door de geplande parkeervoorzieningen. Circumflex heeft aangegeven dat er carports komen, maar in de toelichting wordt het gevolg van de carports voor de overlast gemist.

Reactie gemeente

- a. a Ten aanzien van de 'beeldondersteunende rooilijn' wordt in het vigerend bestemmingsplan 'Vesting Willemstad' het volgende nagestreefd:
Ten aanzien van de ruimtelijke karakteristiek wordt gestreefd naar het behoud en zonodig versterking van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden. Dit betekent dat het karakter en de situering van de op de plankkaart aangegeven 'beeldbepalende rooilijn', 'beeldondersteunende rooilijn' en 'rooilijn individueel waardevol gebouw', voor zover die het ruimtelijk karakter ondersteunt, behouden dienen te blijven.
Omdat het initiatief niet mogelijk is binnen het vigerend bestemmingsplan 'Vesting Willemstad' is het bestemmingsplan 'Achterstraat Willemstad' opgesteld. Het initiatief hoeft daarom ook niet te passen binnen de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan. Zoals reeds in de commissievergadering van 22 juni 2010 betoogd, is de overschrijding nodig in verband met de geplande parkeervoorziening op het achterterrein. De gemeente heeft destijds gezegd hier naar te kijken, maar dat dit nooit ten koste zou kunnen gaan van de noodzakelijke parkeercapaciteit binnen het plangebied. Zoals te zien is in het stedenbouwkundig plan, is er geen ruimte over om de woningen naar achter te schuiven. De rooilijn van de toekomstige bebouwing zal in één lijn met de bebouwing aan de Achterstraat 5-7-9 komen te liggen en deze niet overschrijden. Deze ligging van de bebouwing is goedgekeurd door de Rijksdienst. De gemeente en de Rijksdienst hechten veel waarde aan de strakke structuurlijnen binnen de vesting. Vandaar dat teveel verspringingen hier niet in passen. In overleg met de gemeente en de Rijksdienst is een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld met een beperkte verspringing. De rooilijnen in het stedenbouwkundig ontwerp zijn gebaseerd op het bestaande straatbeeld in de Achterstraat. Ter plaatse van het plangebied vindt er een verspringing in de rooilijn plaats in de Achterstraat. Met het stedenbouwkundig plan wordt hierop ingespeeld. Aan de zijde van Achterstraat 5-7 wordt aangesloten op de bestaande rooilijn. Aan de zijde van Achterstraat 13 wordt ook aangesloten op de bestaande rooilijn. Om deze reden verspringt de rooilijn van de toekomstige bebouwing ter plaatse van het plangebied. Op deze manier wordt aangesloten op de bestaande rooilijnen in de omgeving, ontstaat een variatie in het gevelbeeld en wordt hierdoor een speelser karakter gecreëerd. De gevel van de toekomstige bebouwing wordt opgetrokken uit diverse kleuren baksteen, heeft een historiserende architectuur en heeft de uitstraling van grondgebonden woningen. Het stedenbouwkundig ontwerp waaruit dit blijkt is opgenomen in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan op pagina 7. Op pagina 8 is een impressie van de voorgevels weergegeven. Op deze manier is al tegemoet gekomen aan de wensen van de bewoners. Tevens zijn er in het stedenbouwkundig ontwerp grondgebonden woningen aan de buitenzijde voorzien, welke zorgen voor een geleidelijke overgang van de appartementen naar de aangrenzende woningen (Achterstraat 5-7 en 13). In een bestemmingsplan wordt een geplande hoogte altijd afgerond op hele of halve meters. Pas in de definitieve bouwtekeningen kan worden uitgerekend wat de exacte nokhoogte moet worden, één en ander ook in relatie met minimale hoogtematen op grond van het Bouwbesluit. Om in geval van een kleine benodigde overschrijding van de nokhoogte in het schetsplan niet gelijk een heel bestemmingsplan te moeten herzien, worden de hoogten vaak iets ruimer genomen. Wat betreft het aantal bouwlagen in relatie tot het genoemde aantal verdiepingen kan gezegd worden dat er een onderscheid is tussen de ruimtelijke en bestemmingsplantechnische definitie van kap. De randvoorwaarde van de gemeente is twee bouwlagen en een kap in ruimtelijke zin, de bovenste bouwlaag moet er vanaf de straat uit zien als een kap. Bestemmingsplantechnisch is echter een kap als volgt gedefinieerd: "Een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, voor ten minste 2/3 deel bestaande uit een dakconstructie van schuin, bol of hol naar elkaar toelopende dakvlakken, dan wel een dakconstructie van een naar één zijde schuin, bol of hol toelopend dakvlak." Terwijl een bouwlaag wordt gedefinieerd als: "Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is."

Bestemmingsplantechnisch is er dus sprake van drie bouwlagen. Ruimtelijk, optisch zullen er echter conform de gemeentelijke randvoorwaarden twee lagen met een kap gerealiseerd worden. Wat ook te zien is in de afbeeldingen in de toelichting. Op deze manier sluit de toekomstige bebouwing aan op de omgeving, qua situering van de bebouwing, rooilijn en (goot- en nok)hoogte en wordt de voorgestelde ontwikkeling als passend gezien op deze locatie.

- b. Omdat er aan de achterzijde de toekomstige bebouwing een parkeerterrein wordt opgericht, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke hinder van dit parkeerterrein op de omliggende bestaande woningen. Er dient aangetoond te worden of hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit onderzoek is uitgevoerd door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau (d.d. 15 november 2010). De rapportage van dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Rondom het parkeerterrein wordt een erfafscheiding met een hoogte van 1,8 meter geplaatst. Dit is meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp.

In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ter plaatse van de bestaande woningen zullen als gevolg van het aantal parkeerbewegingen maximaal 42dB(A) etmaalwaarde bedragen en daardoor de grenswaarden niet overschrijden.
- De piekniveaus ter plaatse van de bestaande woningen aan de Achterstraat 5 en 13 ten gevolge van het dichtslaan van autoportieren overschrijden de grenswaarden.
- De piekniveaus ter plaatse van de bestaande woningen aan de Voorstraat ten gevolge van het dichtslaan van autoportieren overschrijden de grenswaarden niet.

Er is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de piekniveaus ter plaatse van de woningen aan de Achterstraat 5 en 13 en Voorstraat te verlagen. Als oplossing worden maatregelen middels afscherming aangedragen. Aan de afscherming zijn een aantal randvoorwaarden gesteld, zoals opgenomen in het rapport en in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. Als aan deze randvoorwaarden wordt voldaan zijn er geen belemmeringen vanuit geluid. Deze afschermingen zijn verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp. Hiermee is aangetoond dat het parkeerterrein, conform de geluideisen uit de Wet milieubeheer, geen hinder op de omliggende bestaande woningen veroorzaakt. Op de vereiste plekken uit het onderzoek (parkeerplaats 18 en 19, aan de zijde van Achterstraat 13) worden zeker carports gerealiseerd. Voor de rest van het plan is het nog niet duidelijk of er daadwerkelijk carports gerealiseerd gaan worden. Om deze reden is dit niet meegenomen in de berekeningen in het onderzoek (met uitzondering van de eerder genoemde parkeerplaats 18 en 19). Mochten er carports gerealiseerd worden, dan leidt dit tot extra afscherming en daarmee tot een positieve bijdrage aan het geluidniveau. Tevens is het stedenbouwkundig schetsontwerp, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, enigszins aangepast. De bergingen, die in het voorontwerpbestemmingsplan direct achter de bebouwing waren voorzien, zijn verplaatst richting de noordgrens van het perceel. Hierdoor zijn de parkeerplaatsen iets verschoven richting de Achterstraat. De bergingen zorgen voor een extra afscherming ten opzichte van de woningen aan de Voorstraat en daarmee tot een positieve bijdrage aan het geluidniveau.

Aanpassing

Niet van toepassing.

2 Inspreker 2, mede namens 2 andere bewoners

Inspreker heeft op 4 juli 2011 (ontvangen 5 juli 2011) zijn reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan 'Achterstraat, Willemstad'.

Samenvatting reactie

- a. In paragraaf 2.1.1 van de toelichting wordt over de westzijde van de Achterstraat gezegd dat de bebouwing overwegend uit aaneengesloten woningen bestaat. Dit klopt niet volgens de inspreker. Alleen Achterstraat 1-9 en 13-15b betreffen aaneengesloten woningen. De rest van de straat zijn vrijstaand met redelijke tussenruimten.

- b. Inspreker is van mening dat in paragraaf 2.1.1 uitsluitend op plattegrondniveau (twee dimensionaal) wordt gedacht, terwijl een openbare ruimte duidelijk drie dimensionaal is. Sterk wisselende hoogten, verspringen, open gaten en vormgeving van gebouwen bepalen of sprake is van een open structuur. Het plangebied ligt volgens inspreker dan ook in het oostelijk stadsgebied met een open structuur.
- c. In paragraaf 2.2.1 wordt gesproken over 2 bouwlagen met kap, maar het plan laat duidelijk 3 bouwlagen zien, waarvan de derde bouwlaag (woonlaag) in de kap is verwerkt. Inspreker vraagt zich af of dit het omzeilen van gemeentelijke randvoorwaarden is.
- d. De plattegrond laat aan de straatzijde een nagenoeg aaneengesloten gevel zien met een rooilijn dicht op de weg en met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 7 en 11 meter. In de Achterstraat zijn slechts enkele gebouwen aanwezig met een goothoogte van 7,5 m, de meeste zijn beduidend lager met een goothoogte tussen de 3 en 5 meter. Daarbij komt het hoogste gedeelte van de nieuwe bebouwing op het smalste stuk van de straat, wat een sterk vernauwende doorkijk van de straat geeft en wat dus niet past binnen de open stadsstructuur en het historische Willemstad. Door dit alles zullen de onderste twee bouwlagen erg donker van binnen zijn en minder aantrekkelijk om te wonen en te kopen, zal er meer geluidhinder van de weg zijn en een onveilige in- en uitloop van de woning.
- e. Geadviseerd wordt de rooilijn van de bebouwing meer naar achter te brengen in de zelfde lijn als Achterstraat 13, de gevels meerdere malen te laten verspringen, een meer historische rafelende rooilijn toe te passen, lagere goot- en bouwhoogte met maxima van respectievelijk 5 en 9 m en de nokhoogte per één of twee eenheden te laten verspringen.
- f. Inspreker maakt zich zorgen om de toekomstige bouwperikelen aangezien zwaar bouwverkeer bijna niet op de planlocatie kan komen. Verder moet goed rekening worden gehouden met de bestaande oudere woonhuizen, die geen van allen goed zijn gefundeerd en 'drijven' op de kleilaag. Veel zwaar verkeer, zware bouwkranen, shovels, hei-installaties e.d. kunnen veel schade aanrichten aan de omliggende huizen.

Reactie gemeente

- a. Het plangebied zelf wordt aan beide zijden omsloten door aaneengebouwde bebouwing. In de toelichting wordt dan ook dat gedeelte van de straat bedoeld.
- b. Voor een bestemmingsplan is het niet noodzakelijk om in te gaan op het driedimensionale karakter van de openbare ruimte. Zoals in de toelichting reeds vermeld wordt, grenst het plangebied aan het oostelijke stadsgebied, dat wordt gekenmerkt door openheid. Het plangebied zelf wordt echter omsloten door aaneengesloten gevels en aaneengebouwde woningen. Om deze reden wordt de voorgestelde ontwikkeling als passend gezien op deze locatie.
- c. Wat betreft het aantal bouwlagen in relatie tot het genoemde aantal verdiepingen kan gezegd worden dat er een onderscheid is tussen de ruimtelijke en bestemmingsplantechnische definitie van kap. De randvoorwaarde van de gemeente is twee bouwlagen en een kap in ruimtelijke zin, de bovenste bouwlaag moet er vanaf de straat uit zien als een kap. Bestemmingsplantechnisch is echter een kap als volgt gedefinieerd: "Een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, voor ten minste 2/3 deel bestaande uit een dakconstructie van schuin, bol of hol naar elkaar toelopende dakvlakken, dan wel een dakconstructie van een naar één zijde schuin, bol of hol toelopend dakvlak." Terwijl een bouwlaag wordt gedefinieerd als: "Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is." Bestemmingsplantechnisch is er dus sprake van drie bouwlagen. Ruimtelijk, optisch zullen er echter conform de gemeentelijke randvoorwaarden twee lagen met een kap gerealiseerd worden. Wat ook te zien is in de afbeeldingen in de toelichting. Gezien de bepalingen uit het Bouwbesluit is per volledige bouwlaag een hoogte van circa 3,5 m noodzakelijk, waarmee een goothoogte van 7 meter dus niet vreemd is. Verder is een kapconstructie van 4 meter hoog in zijn geheel geen

uitzonderlijke hoogte. De geregelde hoogten zijn reëel voor het uitgangspunt van twee bouwlagen met een kap.

- d. De rooilijnen in het stedenbouwkundig ontwerp zijn gebaseerd op het bestaande straatbeeld in de Achterstraat. Ter plaatse van het plangebied vindt er een verspringing in de rooilijn plaats in de Achterstraat. Met het stedenbouwkundig plan wordt hierop ingespeeld. Aan de zijde van Achterstraat 5-7 wordt aangesloten op de bestaande rooilijn. Aan de zijde van Achterstraat 13 wordt ook aangesloten op de bestaande rooilijn. Om deze reden verspringt de rooilijn van de toekomstige bebouwing ter plaatse van het plangebied. Op deze manier wordt aangesloten op de bestaande rooilijnen in de omgeving, ontstaat een variatie in het gevelbeeld en wordt hierdoor een speelser karakter gecreëerd. De gevel van de toekomstige bebouwing wordt opgetrokken uit diverse kleuren baksteen, heeft een historiserende architectuur en heeft de uitstraling van grondgebonden woningen. Op deze manier sluit de toekomstige bebouwing aan op het historische Willemstad. Het stedenbouwkundig ontwerp waaruit dit blijkt is opgenomen in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan op pagina 7. Op pagina 8 is een impressie van de voorgevels weergegeven. De hoogte van de toekomstige bebouwing bedraagt maximaal twee bouwlagen met kap, conform de gemeentelijke randvoorwaarden. Tevens zijn er in het stedenbouwkundig ontwerp grondgebonden woningen aan de buitenzijde voorzien, welke zorgen voor een geleidelijke overgang van de appartementen naar de aangrenzende woningen (Achterstraat 5-7 en 13). De hoogte van de nieuwe grondgebonden woning naast Achterstraat 5-7 bedraagt één laag met kap, wat gelijk is aan de woning Achterstraat 5-7. De hoogte van de nieuwe grondgebonden woning naast Achterstraat 13 bedraagt twee lagen met kap, wat gelijk is aan de woning Achterstraat 13. Hiermee wordt aangesloten bij de aangrenzende bebouwing. Op deze manier sluit de toekomstige bebouwing aan op de omgeving, qua situering van de bebouwing, rooilijn en (goot- en nok)hoogte en wordt de voorgestelde ontwikkeling als passend gezien op deze locatie.
- e. Zie reactie onder d. Het voorstel wordt voor kennisgeving aangenomen.
- f. De gemeente heeft begrip voor de geuite zorgen met betrekking tot de bouwperikelen. Met de ontwikkelaar en aannemersbedrijven zullen goede afspraken worden gemaakt.

Aanpassing

- a In de bestemmingsplan toelichting zal op pagina 4 toegevoegd worden dat het gedeelte van de straat rondom het plangebied bedoeld wordt.
- b Niet van toepassing.
- c Niet van toepassing.
- d Niet van toepassing.
- e Niet van toepassing.
- f Niet van toepassing.

III. Ambtshalve aanpassingen

- a. In artikel 4 zal de bepaling in lid 4.2.1 onder c worden verwijderd, omdat deze niet van toepassing is in voorliggend geval.
- b. In de toelichting zal duidelijker worden aangegeven waarom Achterstraat 5 en 7 zijn meegenomen in het bestemmingsplan.
- c. Het stedenbouwkundig schetsontwerp is enigszins aangepast ten opzichte van het plan zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan: er zijn verspringingen in de rooilijn aangebracht, 3 appartementen zijn vervangen door één stadswoning en de bergingen zijn verplaatst richting de noordgrens van het perceel. Hierdoor zijn de parkeerplaatsen iets verschoven richting de Achterstraat. Dit heeft geleid tot aanpassingen in de toelichting en in de verbeelding.
- d. In paragraaf 4.3.2 van de toelichting is 'De StructuurvisiePlus Moerdijk' vervangen door 'De Structuurvisie Moerdijk 2030'.

Bijlage 1

**Reactie vooroverleg Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving**

Het college van burgemeester en
wethouders van Moerdijk
Postbus 4
4760 AA ZEVENBERGEN

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

MOERDIJK
RTO
26 MEI 2011

Nr 251202

VERZONDEN 25 MEI 2011

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Achterstraat in Willemstad'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Achterstraat in Willemstad'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen. Het plan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum

25 mei 2011

Ons kenmerk

C2029851/2743680

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. Coolen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 23 28

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

bcoolen@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.



Bijlage 2

Reactie vooroverleg VROM-Inspectie regio Zuid

Van: Postbus VI Ruimtelijkeplannen <Postbus.VIRuimtelijkeplannen@minvrom.nl>
Aan: "Andre.van.dongen@moerdijk.nl" <Andre.van.dongen@moerdijk.nl>
CC: "IAP@brabant.nl" <IAP@brabant.nl>
Datum: 6/30/2011 10:18
Onderwerp: reactie voorontwerp bestemmingsplan Achterstraat in Willemstad

Kenmerk: H45354

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk
Ter attentie van A. van Dongen

Op 18 mei 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Achterstraat in Willemstad".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies. Dit geldt ook voor voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingsplan of beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat-Generaal VROM,

dr. J. Blenkers

p.o. Louis Verhees
Coördinator VROM-Inspectie Regio Zuid

Ministerie van Infrastructuur en Milieu
VROM-Inspectie Regio Zuid
ipc 510
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

T 040-2652911
postbus.viruimtelijkeplannen@minvrom.nl

Bijlage 3

Reactie vooroverleg Waterschap Brabantse Delta

RE: Voorontwerp bestemmingsplan Achterstraat in Willemstad

Van: "Klaassen, Jeroen" <j.klaassen@brabantsedelta.nl>

Aan: "'andre.van.dongen@moerdijk.nl'" <andre.van.dongen@moerdijk.nl>

Datum: maandag - 30 mei, 2011 13:59

Onderwerp: RE: Voorontwerp bestemmingsplan Achterstraat in Willemstad

Bijlagen: Mime.822

Geachte heer Van Dongen,

Per mail heeft u ons op de hoogte gesteld van de ter inzage legging van het "Voorontwerp bestemmingsplan Achterstraat in Willemstad". Nu zijn er bij het bekijken van het plan ons nog een aantal zaken onduidelijk.

- * Wordt er rechtstreeks op de watergang ten zuidoosten van het plangebied geloosd (bijlage bij de toelichting blz 6)?
- * Wat voor riolering wordt er precies aangelegd?
- * Waarom wordt in de berekeningen uitgegaan van een situatie $T=10$ ipv $T=100$?
- * Is er met de keuze voor aquaflow rekening gehouden met de archeologische waarden, of heeft het aquaflow systeem hier geen invloed op?
- * Wordt er met het op blz 36 vd toelichting (par 5.12) genoemde warmtepompsysteem water in de grond gebracht of hier aan onttrokken?
- * Waar wordt de berging precies gerealiseerd?

Ik hoop dat u dit kan verduidelijken, zodat we een goed advies kunnen geven.

Met vriendelijke groet,

Jeroen Klaassen
Senior Plantoetser/Vergunningverlener
Sector Watersystemen

E: j.klaassen@brabantsedelta.nl
T: (076) 564 14 54
F: (076) 564 10 15
I: www.brabantsedelta.nl

PS Op vrijdag ben ik vrij.

Waterschap Brabantse Delta
Correspondentie adres: Postbus 5520, 4801 DZ Breda
Bezoekadres: Bouvignelaan 5 - 4836 AA Breda

Water kleurt het leven

<https://webmail.moerdijk.nl/gw/webacc?User.context=2677591858cb82...> 12-6-2011

Bijlage 4

Verslag inspraakavond voorontwerpbestemmingsplan 'Achterstraat, Willemstad'

Bijlage 4

Verslag inspraakavond voorontwerpbestemmingsplan 'Achterstraat, Willemstad'

Verslag van de Inspraakavond m.b.t. het voorontwerp van het bestemmingsplan Achterstraat op 20 juni 2011, gehouden in Gebouw Irene, Grimhoek 15 in Willemstad

Aanwezig:

- Gemeente Moerdijk: C. Punt (wethouder), L. Willems (projectleider) en A. van Dongen (adviseur ruimte)
- Projectontwikkelaar: E. Kruisheer en B. Korsten
- Belangstellenden: zie presentielijsten

Opening

De heer C. Punt opent de inspraakbijeenkomst en heet de aanwezigen welkom. Verder schetst hij kort de stand van zaken van het project. De agenda van de avond ziet er als volgt uit: stand van zaken project, toelichting op het bestemmingsplan en het bestemmingsplanproces.

Door E. Kruisheer van Circumflex zal een toelichting worden gegeven op de bouwplannen, waarna er na de pauze gelegenheid is tot het stellen van vragen.

Toelichting achtergrond project

De heer L. Willems, projectleider, schetst de achtergrond en stand van zaken van het project. Er is een haalbaarheidsstudie naar woningbouw ter plaatse uitgevoerd. Daarbij is o.a. gekeken naar de bodemgesteldheid, flora en fauna, geluid, externe veiligheid enzovoorts. De studie toonde de haalbaarheid aan. Op basis daarvan is nu het voorontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Hij legt verder uit wat een bestemmingplan inhoudt.

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de bestemmingsplanregels en een verbeelding. In de toelichting staat bijvoorbeeld wat de uitkomsten zijn van de diverse onderzoeken en hoe hiermee rekening wordt gehouden, de regels beschrijven de verschillende functies en de bouwvoorschriften. Op de verbeelding is te zien welke functies (bijv. wonen, verkeer) binnen het plangebied voorkomen. Vanavond staat het voorontwerp bestemmingsplan centraal. Dit voorontwerp ligt 6 weken ter inzage op het gemeentehuis en staat op de gemeentelijke website.

Op het voorontwerp bestemmingsplan kan iedereen een inspraakreactie geven en een aantal instanties is om een vooroverlegreactie gevraagd. Hij wijst erop dat schriftelijke inspraakreacties kunnen worden gericht aan het college van B&W tot en met 6 juli 2011.

De ingekomen reacties worden beantwoord in een op te stellen Commentaarnota en op basis van die Commentaarnota wordt het bestemmingsplan al dan niet aangepast en komt het ontwerp bestemmingsplan tot stand. Dit wordt ook 6 weken ter visie gelegd en hierop kunnen zienswijzen worden ingediend. De zienswijzen worden verwerkt in een nota zienswijzen, het plan wordt mogelijk aangepast en vervolgens aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling. Daarna kan er beroep ingesteld worden bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nadat het plan uiteindelijk onherroepelijk is geworden, kunnen de vergunningen voor het bouwen van de woningen worden afgegeven.

De planning van het bestemmingsplanproces is als volgt. Het ontwerp bestemmingsplan zal naar verwachting in het 3e kwartaal 2011 in het college van B&W worden behandeld en wordt daarna 6 weken ter visie gelegd.

Het streven is vervolgens om het bestemmingsplan in het 1e kwartaal 2012 vast te laten stellen door de gemeenteraad. Bij geen zienswijzen is het bestemmingsplan dan onherroepelijk in het 2e kwartaal van 2012.

Toelichting bestemmingsplan

Door E. Kruisheer wordt hierna ingegaan op de plannen ter plaatse. Het project heeft de naam Willemshuys gekregen.

Naar aanleiding van gesprekken met omwonenden zijn enkele aanpassingen in het plan aangebracht, waarover de gemeente nog een definitief besluit moet nemen. Aan beide zijden komen grondgebonden woningen. Daartussen zijn 12 appartementen gesitueerd, welke voorzien zijn van een lift. Boven de toegangspoort komt een studio, welke met een trap bereikbaar is.

De bergingen zijn naar achter op het perceel verplaatst, het parkeren vindt plaats onder groenvoorzieningen.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de poort en een afsluitbaar hek.

Wat betreft de verspringing in de rooilijn, ook hiervoor is nog overeenstemming nodig van de gemeente en de Rijksdienst. Het levert wel een variatie op in het gevelbeeld. De verdere uitwerking van het plan vindt z.s.m. plaats, eind 2011 zal daarover meer bekend zijn. Tot slot deelt hij mede dat de beeldbepalende beuk zal blijven staan.

Pauze

Na de pauze is er gelegenheid tot het stellen van vragen.

Gevraagd wordt of bij het graven in de grond ook een cultuurhistorisch onderzoek zal kunnen plaatsvinden.

Geantwoord wordt dat dit in overleg met de aannemer uiteraard mogelijk zal zijn. Wel is het zo dat de verontreinigde grond zal moeten worden afgevoerd. Dat zal in overleg met de gemeente gebeuren. Het bouwverkeer door de Achterstraat zal eveneens goed moeten worden geregeld.

Waarom zijn de woningen Achterstraat 5 en 7 in dit bestemmingsplan opgenomen.

Medegedeeld wordt dat vanwege de staat van die woningen ook hier bouwactiviteiten voorzien zijn en dus aansluiting is gezocht met dit ontwikkelingsplan, zodat tevens de hoogte van die woningen eventueel kan worden aangepast. In de Toelichting van het plan zal dit duidelijker worden aangegeven.

Geïnformeerd wordt naar de toegestane hoogte van de te realiseren nieuwbouw.

De hoogte is bepaald op maximaal 11 meter, zodat 2 bouwlagen met een kap mogelijk zijn.

Voor de woning Achterstraat 13 is een hoogte van 7,5 meter opgenomen, dit in overleg met de Rijksdienst. Zodoende wordt een getrapte opbouw gerealiseerd, waarbij van links naar rechts een spiegelbeeld ontstaat.

Gewezen wordt op de rooilijn. Vanwege de aanwezige bomen aan de oostkant van de straat en het verspringen van de rooilijn blijft op sommige plaatsen maar een ruimte van ongeveer 3 meter over.

Geantwoord wordt dat de breedte van de straat een gegeven is. De karakteristiek van deze straat blijft zodoende bewaard. Hiermee is zorgvuldig omgegaan. De architectuur is daarbij bewust gekozen.

Welstand en de Rijksdienst zijn daarmee akkoord gegaan.

Gevraagd wordt of er voordat met de werkzaamheden zal worden begonnen een 0-meting zal worden gedaan.

Hieraan wordt zeker aandacht besteed, dat zal in overleg met de aannemer gebeuren.

Tot slot wordt nog medegedeeld dat de ingekomen inspraakreacties zullen worden beantwoord in een Commentaarnota. De indieners van een reactie zullen daarvan schriftelijk op de hoogte worden gesteld.

Sluiting

De heer C. Punt dankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering om 21.00 uur.

Bijlage 5

Inspreker 1, mede namens 3 andere bewoners

Correspondentieadres: Broer de Bruijn
Achterstraat 15
4797 AP Willemstad NB
Telefoon 0168 47 20 93 mobiel 06 511 657 33

Gemeente Moerdijk
T.a.v. de heer L.J.M. Willems
Postbus 4
4760 AA Zevenbergen

MOERDIJK
Afd. RMO
15 JUNI 2011
Nr: 294446

Willemstad, 10 juni 2011

Betreft: voorontwerp bestemmingsplan Achterstraat Willemstad NB

Geachte heer Willems,

Vooruitlopend op de door u aangekondigde inspraakavond op 20 juni as. vragen wij opnieuw uw aandacht voor de voornaamste bezwaren tegen de voorgenomen bouw van appartementen in de Achterstraat van Willemstad. De mogelijkheid wordt open gehouden om wanneer dat nodig is u voor 6 juli nog aanvullingen of wijzigingen op dit schrijven te sturen. Dit is onder meer afhankelijk van de uitkomsten van eerder genoemde avond.

Inmiddels is het een jaar geleden dat wij schriftelijk uw aandacht vroegen voor de belangen van de huidige bewoners bij de planontwikkeling voor woningbouw in de Achterstraat van Willemstad. Eveneens hebben wij bij de behandeling van de haalbaarheidsstudie in de commissievergadering van 22 juni 2010 aandacht en maatregelen gevraagd. Het verslag van deze vergadering geeft aan dat er door de raadsleden aan het gemeentebestuur een inspanningsverplichting gevraagd en toegezegd is.

In het nu gepubliceerde voorontwerp van het bestemmingsplan wordt echter onvoldoende rekening gehouden met de belangen van direct betrokken bewoners.

In het schrijven van 10 juni 2010 zijn een aantal kritische kanttekeningen door de bewoners van de Achterstraat gemaakt. Dit betroffen in hoofdzaak:

1. Afstand van geplande afstand voorzijde woningen tot rooilijn
2. Overlast van de geplande parkeervoorziening

1. Overschrijden van rooilijn.

In het vigerende bestemmingsplan Vesting Willemstad is voor het bewuste plangebied een beeld ondersteunende rooilijn vastgelegd. Deze rooilijn loopt op dezelfde hoogte als de bouwgrens voorzijde van de bestaande woningen 13 tot en met 19.

De betrokken bewoners gaan er van uit dat genoemde rooilijn niet zal worden overschreden. Dit houdt in dat de door de gemeente eerder gestelde randvoorwaarde moet worden ingetrokken. In de bewuste commissievergadering van 22 juni 2010 is van ambtelijke zijde betoogd dat de genoemde 1.5 meter overschrijding nodig zou zijn in verband met de geplande parkeervoorziening. De onderbouwing hiervoor was uiterst vaag en niet gebaseerd op een aanwezige maatvoering.

Relatie handhaving rooilijn en geplande hoogte.

Zowel in de haalbaarheidsstudie als in het voorontwerpbestemmingsplan wordt genoemd dat de geplande bebouwing een nokhoogte van 11 meter zal hebben.

Het laatst bekende stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van een nokhoogte van maximaal 10.30 meter.

Bouwlagen.

In het haalbaarheidsonderzoek wordt onder 3.2 gemeentelijke randvoorwaarden geschreven, dat het bouwvolume bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met kap en minimaal 1 bouwlaag met kap.

Dit wordt herhaald als gemeentelijke randvoorwaarde in het voorontwerpbestemmingsplan onder 2.2.1.

Echter onder 4.3.3 wordt gesproken over grondgebonden appartementen, appartementen op de eerste verdieping en appartementen op de tweede verdieping. Dus 3 bouwlagen!

Gevolgen

Gelet op het open karakter en de nu aanwezige bebouwing in de Achterstraat, zijn wij van mening dat de nu voorgenomen situering met genoemde hoogtes niet mag worden toegestaan. Direct grenzend aan de straat zal dit een ernstige verstoring zijn van het stedenbouwkundig ontwerp, zoals beschreven onder 2.2.3. van het voorontwerp bestemmingsplan.

In opdracht van de projectontwikkelaar zijn zonnestudies gemaakt. Hierdoor is gevisualiseerd wat voor ernstige gevolgen de geplande bebouwing ook heeft voor de ontvangst van zon en licht gedurende een groot aantal uren per dag, afhankelijk van het jaargetijde.

Variant

In de gesprekken met Circumflex is er van de zijde van de bewoners gevraagd om de mogelijkheid te onderzoeken van het verspringen van de gevellijn waardoor het geheel een speelser karakter krijgt. Hierdoor zou er mogelijk ook enige ruimte kunnen ontstaan, indien de noodzaak daartoe wordt aangetoond, om de bovengenoemde rooilijn licht te overschrijden zowel naar voren als naar achteren.

2. Parkeervoorziening.

Uit het voorontwerp wordt duidelijk dat de bewoners terecht ongerust zijn t.a.v. geluidsoverlast door de geplande parkeervoorziening. Artikel 5.5. is onduidelijk, vooral de alinea akoestisch onderzoek parkeerterrein en er wordt o.i. een merkwaardige conclusie getrokken.

Uit gesprekken met Circumflex hebben wij echter begrepen dat er carports zullen worden geplaatst. Van belang is om te weten in hoeverre een dergelijke voorziening de te verwachte overlast zal doen verminderen en aansluit op de adviezen in het geluidsonderzoek parkeerterrein van november 2010.

Tenslotte

Bij de bewoners is een sterke behoefte om mee te helpen de zwaar gehavende Achterstraat zo snel mogelijk te herstellen. De inspanningen zijn er dan ook op gericht om van de Achterstraat een aantrekkelijk (woon)gebied te maken met een grote meerwaarde voor huidige en toekomstige bewoners en niet te vergeten de vele toeristen.

Hoogachtend,

W.R.Th. Broer

Fam. Timmermans	Achterstraat 20a,	4797 AR Willemstad NB
H. Rijndorp, K.Bustraan	Achterstraat 16,	4797 AR Willemstad NB
Fam. Piscaer	Achterstraat 14,	4797 AR Willemstad NB
Fam. Broer de Bruijn	Achterstraat 15,	4797 AR Willemstad NB

Bijlage 6

Inspreker 2, mede namens 2 andere bewoners

M. Piscaer
Achterstraat 14
4797AR
Willemstad

Gemeente Moerdijk.
Postbus 4
4760 AA Zevenbergen.

MOERDIJK
Afd. *Rmo*
- 5 JULI 2011

Nr: *297810*
Willemstad 4-7-2011.

Betr; voorontwerp bestemmingsplan Achterstraat Willemstad.

Geachte dames en heren,

Het voorontwerp van het bestemming plan heb ik een aantal keren doorgelezen, en het volgende valt mij o.a. op:

In par. 2.1.1 ruimtelijke analyse- blz 4 onderaan- Westzijde van de weg---,
<Aan deze zijde van de weg zijn de voorgevels licht versprongen waarbij de aaneen gesloten gevels op een gelijke rooilijn liggen>etc.

Alleen de huis no 1 t/m 9 met eenmaal verspringende rooilijn tussen no 5 en 7 zijn aaneengesloten, No 11 is een open terrein met een front van ca 50 mtr breed. Waar ooit een 8mtr lang, iets naar voren springend koetshuis /timmermanswerkplaats op stond, direct aansluitend aan no 9.

No 13 t/m 15b zijn aaneengesloten, waarbij de rooilijn tussen 9 en 13 verder naar achteren verspringt. De overige huizen zijn vrijstaand en met redelijke tussen ruimten.

Dus van overwegend aaneengesloten gevels is geen sprake!.

Verder in deze alinea wordt echter gesproken over <De bebouwing bestaat aan deze zijde overwegend uit aaneengesloten woningen waardoor een harmonieuze en grotendeels gesloten begrenzing van de openbare ruimte ontstaat.>.... In de alinea hier boven is al weersproken dat er geen besloten begrenzing is. Even eerder in het voorontwerp wordt al gesproken van < een wisselend straat beeld...> en weer verder wordt er gesproken van <open stadsstructuur>

Er wordt hier uitsluitend op plattegrond niveau, twee dimensionaal gedacht, terwijl een openbare ruimte duidelijk drie dimensionaal is. Vergeten wordt dat de sterk wisselende hoogten, goothoogten en vormgeving van de gebouwen, verspringingen en open gaten juist bepalen dat er sprake is van een open begrenzing is. Wat eerder in dit hoofdstuk in het voorontwerp ook bevestigd wordt. In deze eerste alinea op pag.4 wordt gesteld ,,...<dat het plangebied grenst aan het oostelijk stadsgebied met open structuur....> .

Mijns inziens ligt het plan gebied in het oostelijk stadsgebied, midden in het

open structuur gebied.

Onder 2.2.1 gemeentelijke randvoorwaarden wordt in de 4^e regel gesproken over ...<2 bouwlagen met kap en...> Het plan laat duidelijk 3 bouwlagen zien waar van de derde bouwlaag (woonlaag) in de kap verwerkt is ,met gevolg dat de kap extra hoog moet worden. Is dit het omzeilen van de gemeentelijke randvoorwaarden?

2.2.3 Het plan

stedenbouwkundig ontwerp

Het plattegrond plan laat aan de straatzijde een nagenoeg aaneengesloten gevel zien met een tweetal verspringingen van de rooilijn. De rooilijn is heel dicht op de weg geprojecteerd . Het plan laat hoogten toe tot ca 10.3 mtr(11mtr) en goothoogten tot 7,5 mtr.. .

In de achterstraat zijn enkele gebouwen slechts 7,5 mtr hoog de meeste zijn beduidend lager,de goothoogte varieert tussen ca 3 en 5 mtr

Projectering:

De hoogste gebouwen staan aan het smalste stuk van de straat geprojecteerd.

Gezien de straat slechts 5mtr breed is en de leibomen ca 1mtr over het wegdek hangen en tot ca 5-6 mtr hoog zijn, geeft deze projectering (goothoogten 7,5mtr gebouwhoogten 11mtr) een sterk vernauwende doorkijk van de straat.

Wat niet aan de open stadsstructuur en het historische Willemstad ten goede komt.

- Met als nadelen
- de twee onderste bouwlagen zijn erg donker van binnen, Waardoor minder aantrekkelijk om te wonen en te kopen.
 - Nog meer Geluidhinder van de weg, zie geluidrapport.
 - Onveilige in en uitloop van de woningen, de deuren zijn dan zeer dicht op de rijweg.
 - Het totale bouw ontwerp wordt daardoor minder aantrekkelijk, waardoor slechter verkoopbaar.

Voorstel.....Meer ruimtelijk werken!

Door:

Rooilijn ,rooilijn rafelend.

-Het naar achteren brengen van de rooilijn is een betere optie, door zoveel mogelijk op huis no 13 te richten.

-De gevels (rooilijn) meerdere malen te laten verspringen (½ tot twee steens,of indien gewenst meer, is al voldoende), waardoor meerdere visuele onderbrekingen in het toch wel massale front gemaakt worden.

-Een meer historische rafeling ontstaat,

. Dit mede door de kleur- en steen keuze differentiatie te versterken zoals al

in het plan verwerkt is

- De max gebouwhoogten en goot hoogten lager te maken tot ca max 9 mtr. ipv de 10,3 mtr voor de nok hoogte ,
- 4,5 - 5mtr voor de goot hoogten, ipv de volgens plan voorgestelde 7.5 mtr
- De nok hoogten per een of twee eenheden te laten verspringen, zoals al in het plan voorzien

Hierdoor wordt een max rendement gehaald voor ruimtelijke werking in de straat, zonder het aantal appartementen /woningen te beïnvloeden.

Tevens wordt de open structuur van het oostelijke stadsdeel hierdoor minder aangetast en blijft de straat historisch ook nog aantrekkelijk.

De kapconstructie dient dan wel op ca 2/3 e van de tweede bouwlaag aan te vangen. Wat m. i. ontwerp technisch haalbaar is en minder bouwvolume geeft (goedkoper!) .

Het ruimte verlies aan de voorzijde kan aan de achterzijde terug verdient worden door een andere creatieve indeling van het buiten terrein, zonder inlevering van parkeerplaatsen, bergingen etc.

Het nu bestaande plan is al een goede stap en een mooi ontwerp.

Met de nu, in deze brief voorgestelde aanpassingen uitgevoerd , kan ik en de meeste van de „overburen„ van het plan, instemmen.

Bouw perikelen.

We begrijpen dat op deze locatie bouwen veel overlast door verkeer en voor de omwonenden zal optreden. Zwaar bouwverkeer kan bijna niet op de bouw locatie komen.

Voorts dient rekening gehouden te worden en in de voorwaaden verwerkt met de oudere woonhuizen.

Geen van allen zijn goed gefundeerd en „drijven„ op de kleilaag. De meeste huizen staan op een gemetseld funderinkje van hooguit 60 cm breed en slechts ca 50 cm diep.

Iedere passage van zwaardere wagens (kleine vrachtwagens, trekkers, vuilniswagen.) wordt al gevoeld. De huizen staan dan al te schudden op hun fundering.

Zware bouwkranen-wagens, shofels, hei installaties, machines etc. kunnen schade aan de omliggende huizen aanrichten.

Inmiddels verblijvend, hoogachtend,

MAJ Piscaer

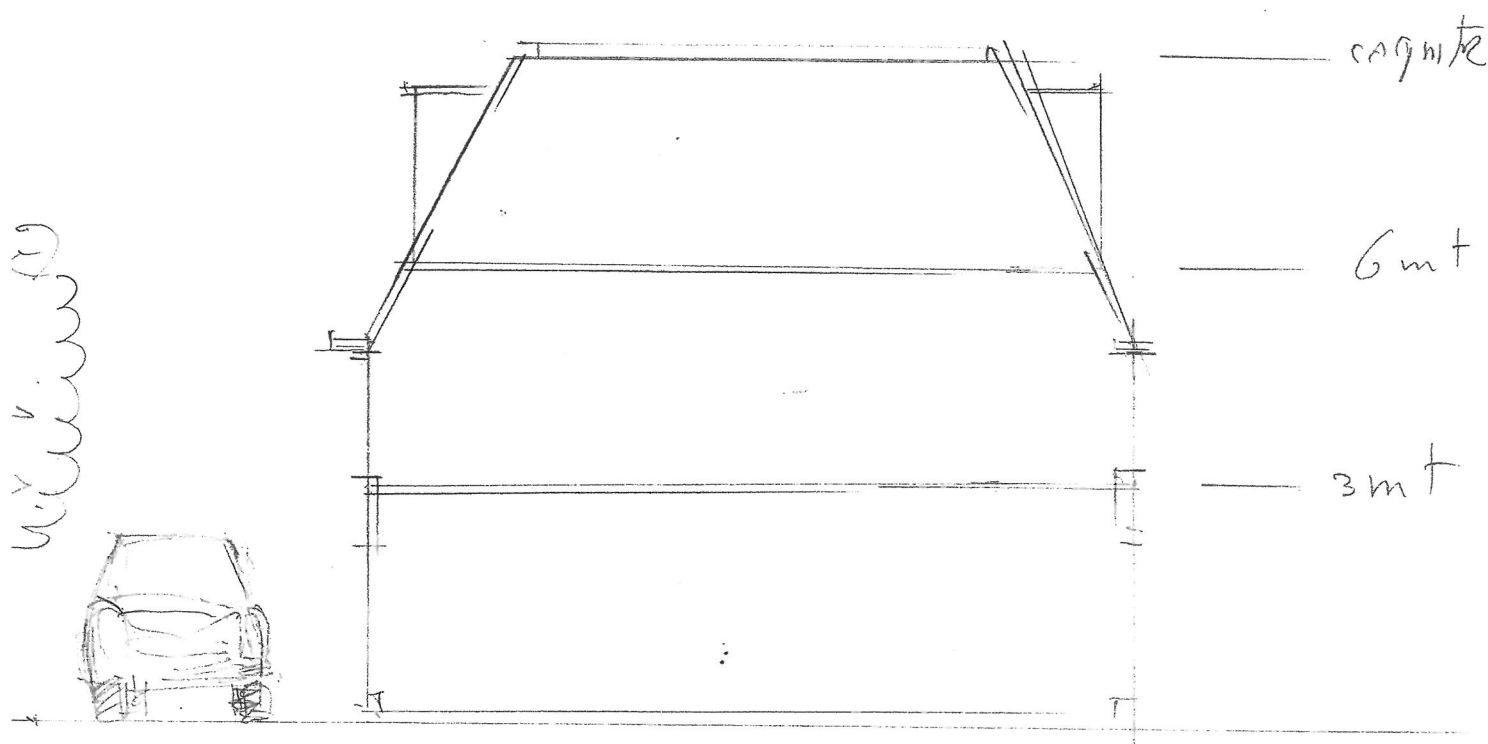
MDE Piscaer

Achterstraat 14 4797AR Willemstad

Voor bovengenoemde onderwerpen, ook namens,

J Rijndorp
C Bustra
Achterstraat 16 4797AR Willemstad

J Timmermans
G Marechal
Achterstraat 20b 4797AR Willemstad



doorn. impressie voorgestelde bouw aanpak