



Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan Achterstraat Willemstad

April 2012,

Gemeente Moerdijk

Inhoud

I. Zienswijzen

Bijlagen:

1. Zienswijze 1 Waterschap Brabantse Delta
2. Zienswijze 2
3. Zienswijze 3

I. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na voorgeschreven publicatie vanaf 26 januari t/m 7 maart 2012 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn als bijlagen bij deze nota toegevoegd.

1 Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting reactie

Het waterschap is van mening dat er onvoldoende afstemming heeft plaatsgevonden en dat een aantal zaken in het waterparagraaf onjuist of onvoldoende zijn behandeld.

- Op basis van de beschreven (indirecte) lozing dient een Watervergunning te worden aangevraagd.
- Op basis van toegenomen verhard oppervlak dient retentievoorziening te worden aangelegd van 144 m³. Vanuit de retentie dient het water gedoseerd geloosd te worden met een afvoer van 3,3 l/s per verharde hectare. Hier dient een Watergunning voor aangevraagd te worden.
- De Watertoets als bijlage bij het bestemmingsplan dient te worden aangepast, concreet de bergingscapaciteit dient te worden vergroot van 84 m³ naar 144 m³.

Reactie gemeente

In overleg met het Waterschap Brabantse Delta en de initiatiefnemer, is de eerste keuze om het hemelwater van het verhard oppervlak (circa 1.725 m²) te lozen op het oppervlaktewater (watergang rechts foto 1, zie bijlage). Het hemelwater van de bebouwing (circa 1.725 m²) kan rechtstreeks worden geloosd op de naastgelegen watergang. Hiervoor is geen watervergunning nodig. Voor het lozen van hemelwater vanaf verhard oppervlak (> 2.000 m²) op oppervlaktewater dient wel een Watervergunning aangevraagd te worden.

Aanpassing

De verharding binnen het plangebied zal toenemen met circa 1.725 m², het hemelwater van van de bebouwing kan rechtstreeks worden geloosd op de naastgelegen watergang aan de oostzijde van het perceel.

2 5 bewoners van de Achterstraat

Samenvatting reactie

1. De bewoners vragen nog om een nader onderzoek naar de gewenste en noodzakelijke hoogte. Daarnaast verzoeken zij dringend om de bebouwing te situeren op de rooilijn, zoals vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan. Dit betekent dat een gedeelte van de bebouwing circa 1,30 meter naar achter dient te worden geschoven. Hiervoor de volgende argumenten aangedragen:

- Koesteren van het beschermd Stadsgezicht, Structuurvisie 2030;
- Huidige karakter Achterstraat blijft behouden;
- Nadelige gevolgen wegnemen dag- en zonlicht worden verminderd;
- Een eigen wereld en respect voor de omgeving;
- De toegang wordt verbeterd;
- Uitrit is veiliger, vanwege de verkleinde inspringing;
- Strakke Structuurlijn wordt strakker;
- Aantrekkelijkheid woning groter

2. De bewoners verwachten een uitvoeringsgarantie voor het bouwen van de geplande carports, waarvan de daken zijn voorzien van een groenvoorziening.

Reactie gemeente

1. Voor een groot gedeelte van de beantwoording betrekken wij hetgeen wij eerder in de nota inspraak en vooroverleg hebben ingebracht. Zoals te zien is in het stedenbouwkundig plan, is er geen ruimte over om de woningen naar achter te schuiven. Dit gaat ten koste van de noodzakelijke ruimte voor parkeren en bergingen. 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 verspruingen hier niet in passen. In overleg met de gemeente en de Rijksdienst is een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld met een beperkte verspruing. De rooilijnen in het stedenbouwkundig ontwerp zijn gebaseerd op het bestaande straatbeeld in de Achterstraat. Ter plaatse van het plangebied vindt er een verspruing 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 verspruint 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. Ook menen wij, dat juist door een verspruing binnen het nieuwe bouwblok, dat het gevelbeeld beter aansluit op de belendende bebouwing en er minder stedelijk beeld ontstaat. Het aspect dat er door een verschuiving naar achteren minder nadelige gevolgen zouden zijn door dag- en zonlichttoetreding onderschrijven wij niet. De situering van het plan westelijk ten opzichte van de huizen van de insprekers maken dat dit aspect niet of nauwelijks van invloed is op de betreffende woningen. Met betrekking tot de uitrit het volgende. De gemeente zal zorgdragen voor een veilige in- en uitrit naar de achter de nieuwbouw gelegen parkeerplaatsen. Eventueel wordt gedacht aan het plaatsen van een spiegel die zorgt draagt voor een overzichtelijke verkeerssituatie. De overige aangedragen motieven hebben betrekking op het bouwplan, qua esthetiek en beleving, en komen dan ook niet aan de orde in een bestemmingsplan-procedure.
2. Het bestemmingsplan heeft betrekking op toelatingsplanologie. Het betreft een set van regels over de toe te laten functies en maximaal op te richten gebouwen en bouwwerken in een bepaald plangebied. Kortom, een bestemmingsplan regelt wat (maximaal) wordt toegelaten, maar kan echter het bouwen en het gebruik niet afdwingen. De ontwikkelaar heeft voordat met de uitvoering kan worden begonnen een omgevingsvergunning nodig. Deze aanvraag wordt getoetst aan de bepalingen in dit bestemmingsplan. Ook het aspect van de carports wordt in deze toetsing meegenomen. Overigens, de ontwikkelaar heeft nooit met de bewoners afgesproken dat de carports zouden worden uitgevoerd met een dak met een groenvoorziening. De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd en hiertegen kan overigens ook bezwaar worden aangetekend.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Bewoner van de Achterstraat

Samenvatting reactie

1. De bewoner is van mening dat het plangebied niet grenst aan, maar middenin de oostzijde van de stad ligt en dus valt onder 'grote mate van openheid'. Inspreker is van mening dat het plan inbreuk pleegt in zijn ogen meer open bebouwing dan de teksten suggereren. Alleen t.p.v.. Achterstraat 1 t/m 9 is de bebouwing aaneengesloten. Daarnaast maakt hij bezwaar tegen de voorgenomen hoogte, aangezien de belendende bebouwing lager is.
2. Twee bouwlagen met kap (hoofdstuk 2.2.1) betekent volgens hem 2 woonlagen;
3. De bewoner is van mening dat de hoogte beperkt moet worden tot 9 meter, omdat met deze maatvoering ook twee bouwlagen met kap gerealiseerd kunnen worden. Ook de goothoogte dient verlaagd te worden naar 5 meter voor een betere, harmonieuzere aansluiting met de omgeving.
4. De bewoner vindt 30 parkeerplaatsen teveel voor de doelgroep senioren/appartementen. Hier is sprake van beperkt autobezit.

Reactie gemeente

1. 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 aangegebouwde woningen. Om deze reden wordt de voorgestelde ontwikkeling als passend gezien op deze locatie. De hoogte van de toekomstige bebouwing bedraagt maximaal 3 bouwlagen, waarvan de bovenste laag conform de randvoorwaarden van de gemeente de vorm van een (optische) kap zal krijgen.. 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.
2. De gemeentelijke randvoorwaarden in de toelichting spreken over 2 bouwlagen met kap, waarbij geen bouwhoogte is aangegeven. Het bouwplan voorziet in 3 bouwlagen. De gemeentelijke randvoorwaarden in de toelichting duiden op de verschijningsvorm van de bebouwing. De derde bouwlaag van het bouwplan zal dan ook de vorm van een kap krijgen, een z.g. optische kap. 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. Vandaar dat wij een maximale hoogte van 9 meter te beperkt vinden voor realiseren van goede woningen volgens het Bouwbesluit.
3. Zie beantwoording onder 1 en 2.
4. Het plan is opgezet conform de gemeentelijk parkeernormen. Juist om mogelijke overlast voor de buurt te voorkomen is er de eis om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Het streven naar beperkt autobezit is niet iets wat in het bestemmingsplan geregeld kan worden.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage 1 Zienswijze Waterschap Brabantse Delta



Water kleurt het leven



Gemeente Moerdijk
De heer A. van Dongen
Postbus 4
4760 AA ZEVENBERGEN

Ald.

MOERDIJK

Rmo
-5 MAI 2012

Nr.

336253

Uw e-mail van : 18 januari 2012
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *12UT002139*
Barcode :

Behandeld door : de heer J. Klaassen
Doorkiesnummer : 076 564 14 54
Datum : 2 maart 2012
Verzenddatum :

02 MAI 2012

Onderwerp: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Achterstraat, Willemstad

Geachte heer Van Dongen,

Op 18 januari 2012 heeft u ons laten weten dat het ontwerp bestemmingsplan Achterstraat, Willemstad ter inzage ligt. Het voorontwerp bestemmingsplan Achterstraat, Willemstad is 18 mei 2011 aan het waterschap toegestuurd. Het waterschap heeft vervolgens om meer informatie gevraagd. De toegezegde informatie is echter niet toegezonden en verder overleg heeft niet plaatsgevonden. Een wateradvies op het voorontwerp is dan ook niet afgegeven. In de bijgevoegde nota van inspraak geeft u aan dat u ons verzoek om informatie als wateradvies heeft gezien en dat er afstemming met het waterschap heeft plaatsgevonden. Wij zijn van mening dat er nog onvoldoende afstemming heeft plaatsgevonden en dat een aantal zaken in het ontwerp bestemmingsplan onjuist of onvoldoende zijn behandeld. Daarom dienen wij een zienswijze in. Deze zienswijze heeft betrekking op het volgende:

Toelichting

Wij verzoeken u aandacht te schenken aan het beleid van het waterschap en de eisen en randvoorwaarden die gelden voor oppervlaktewater op basis van de Keur van het waterschap.

Het waterschap heeft als beleid dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan de Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap (vastgesteld 1 mei 2009). Op basis van de waterparagraaf is niet voldoende vast te stellen of het plan aan de hydraulische randvoorwaarden voldoet. In de waterparagraaf wordt namelijk aangegeven dat een overloop kan worden aangebracht vanaf de infiltratievoorziening naar de watergang aan de oostzijde van het perceel. Dit zou een (indirecte) lozing vanaf het verhard oppervlak op deze watergang betekenen, waardoor een Watervergunning zal moeten worden aangevraagd.

Het verhard oppervlak neemt toe met 2.380 m². Dit betekent dat er conform het beleid van het waterschap een retentievoorziening vereist is van 604 m³ per verharde hectare, indien er geloosd zal worden op oppervlaktewater. Concreet komt dit neer op 144 m³. Het hemelwater vanuit de retentie moet gedoseerd geloosd worden met een afvoer van 3,3 l/s per verharde hectare. Voor het lozen van hemelwater vanaf verhard oppervlak (> 2.000 m²) op oppervlaktewater dient een Watervergunning aangevraagd te worden bij het waterschap. U kunt hierover contact opnemen met de heer J. Klaassen, bereikbaar op telefoonnummer 076 564 14 54.

Rapport Watertoets

In een bijlage bij het bestemmingsplan, Rapport Watertoets, IDDS bv, d.d. 29 januari 2010, kenmerk: 1001B640/RKO/rap1, wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten van het plan. Enkele in het rapport opgenomen criteria en richtlijnen zijn echter onjuist en/of achterhaald. Daardoor dient de in het rapport genoemde bergingscapaciteit van 84 m³ zoals hiervoor aangegeven 144 m³ te zijn, indien er geloosd zal worden op oppervlaktewater.

Planregels en verbeelding

Er zijn geen opmerkingen bij de regels en verbeelding.

Commentaarnota inspraak en overleg ex. artikel 3.1.1. Bro

In de Commentaarnota inspraak en overleg ex. artikel 3.1.1. Bro wordt het informatieverzoek van het waterschap als wateradvies gezien. Er wordt gesteld dat afstemming heeft plaatsgevonden met het waterschap en dat het waterschap zich kon vinden in de gegeven antwoorden. Zoals eerder aangegeven is de afstemming wat betreft het waterschap echter nog onvoldoende.

Overige opmerkingen

Wij verzoeken u contact op te nemen met het waterschap zodat getoetst kan worden of er een retentievoorziening dient te worden aangelegd.

Wij wijzen u er tenslotte op dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn. Hierover kunt u contact opnemen met onze afdeling plantoetsing & vergunningen, telefoonnummer 076 564 10 00.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer J. Klaassen van het waterschap onder het bovenvermelde nummer.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

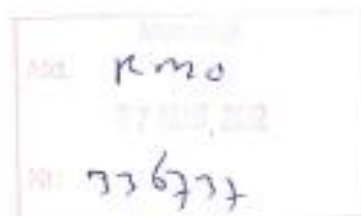

W. A.H.J. Bouten

Bijlage 2

Namens 5 bewoners van de Achterstraat

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



Willemstad, 6 maart 2012

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Achterstraat Willemstad NB

Het ontwerp bestemmingsplan Achterstraat Willemstad NB dat ter inzage ligt, is via de website van de gemeente Moerdijk bestudeerd.

Op verzoek van bewoners in de Achterstraat is aanvullende informatie, waaronder bouwtekeningen, door de gemeente Moerdijk gestuurd. Op vragen en opmerkingen die per mail gestuurd werden, zijn antwoorden en reacties gekomen. Zo nodig zal verder contact met de gemeente worden opgenomen.

Deze werkwijze geeft de mogelijkheid om hier uw aandacht te vragen voor een aantal belangrijke bezwaren, die naar de mening van ondergetekenden nog niet zijn weggenomen.

Algemeen gesproken zijn de reacties van bewoners wat betreft de bouwtekeningen positief.

Echter de hoogte van de voorgenomen bouw blijft een belangrijk bezwaar. Het bezwaar van de hoogte wordt versterkt door de situering direct grenzend aan de straat.

Wij zijn ons bewust dat er een mogelijke economische noodzaak is om in drie woonlagen te bouwen, mede gelet op de hoge kosten van grond en ontwikkeling. Dat vraagt ook van de zijde van de gemeente een inspanning om de gevolgen hiervan, in een dergelijk kwetsbaar gebied, te verminderen. Nader onderzoek naar de hoogte is dan ook gewenst en noodzakelijk.

Van de zijde van de bewoners is er weinig begrip voor de argumenten die door de gemeente tot nu toe worden gehanteerd om vast te houden aan hoogte en situering.

Onderstaande bewoners van de Achterstraat verzoeken u dan ook dringend:

1. De nu geplande situering van de bebouwing, die een overschrijding heeft van de huidige rooilijn van circa 2.80 meter, terug te brengen naar een maximale overschrijding van de hoofdlijn (dus exclusief het vooruitstekende gedeelte) van 1.50 meter. Bedoeld wordt hier de rooilijn, zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan.
De hoofdlijn van de rechter voorzijde van de bebouwing blijft op de rooilijn en daarmee op de lijn van de voorzijde woningen nummer 13 tot en met 15 b.

Door deze aanpassing ontstaan er veel voordelen, onder meer:

- Het beschermde stadsgezicht wordt gekoesterd: Structuurvisie 2030!
- Het huidige karakter van de Achterstraat blijft beter behouden.
- De nadelige gevolgen door het wegnemen van dag- en zonlicht worden verminderd.
- Het plan creëert een eigen wereld voor de nieuw te bouwen woningen en respecteert de omgeving (zie ontwerpplan 2.2.3. pagina 12.)
- De toegang tot een hal met lift en trappen van het vooruitstekende gedeelte wordt verbeterd. Ter toelichting: in het ontwerpplan komt de deur nu op de lijn van de voorzijde van het restant tuinmuur. Zie bijgaande foto.
- De uitrit van het binnenterrein, met parkeervoorziening, wordt veiliger gemaakt. Immers de verspringsing wordt verkleind. Het eenrichtingsverkeer van rechts kan tijdig worden gezien.
- De door de Rijksdienst binnen de Vesting gewenste strakke structuurlijn wordt echt strakker.
- Aantrekkelijkheid van de woningen wordt vergroot wat een positieve uitwerking zal hebben bij verkoop.

Daarnaast hebben wij een bezwaar tegen de geplande parkeervoorzieningen.

2. Wij zijn ons ook bewust dat parkeervoorzieningen een onderdeel van het bouwplan behoren te zijn. Echter: een parkeervoorziening in de rust/recreëerruimte tussen Achterstraat en Voorstraat is voor de huidige bewoners een niet voorziene inbreuk op de privacy, rust en esthetische omgeving.
We kunnen ons wel vinden in een parkeervoorziening die ingepast wordt in het beschermde gebied en waarbij de geluidsoverlast aan de bron wordt tegengegaan.
Hierover zijn al meerdere gesprekken gevoerd met de projectontwikkelaar, met als uitkomst het plaatsen van carports waarvan de daken voorzien zijn van een groenvoorziening.
Bewoners verwachten voor deze uitvoering een garantie.

Het wegnemen van de bovengenoemde bezwaren is handelen in het belang en welzijn van de huidige en toekomstige bewoners.

Tenslotte

Er mag geen misverstand over bestaan dat wij het van belang vinden dat er geen verdere vertraging in de ontwikkeling van het bouwplan ontstaat.

Onze medewerking en inspanningen zijn, zover dat binnen onze mogelijkheden ligt, erop gericht dat zo spoedig mogelijk aan een herstel van de Achterstraat begonnen wordt.

Hoogachtend,

W.R.Th. Broer

C. de Bruijn



Mevrouw L. Bode	Achterstraat 15a	4797 AP Willemstad NB
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 AP Willemstad NB

Bijlage 3

Bewoner Achterstraat

I/III

M. Pisker

Achterstr. 14

Willemstad 2-3-2012

4797 AR Willemstad

Gemeente Moerdijk

Doribus 4

4760 AA Heerlenborg

AN Rmo

336741

Bev. ~~Bev.~~ ~~aan~~ ontwerp bestemmingsplan
Achterstraat Willemstad.

Geachte dames en heren,

Hierbij bek. ik bezwaar aan tegen enkele punten van het ontwerp bestemmingsplan.

- pag. 9 Toelichting plangebied. - Oortrijde van stad waaraan het plangebied grenst.

opm. het plan stelt: het plangebied grenst aan, is m.i. niet correct, maar ligt midden in de oortrijde v.d. stad en valt dus onder grote mate van openheid.

Bevwaar 1: het ontw. best. plan maakt lelijk inbreuk op de openheid v.h. oortelijk staatsgebied.

Het ontwerpplan stelt voorts:

de westzijde van de weg..... - de bebouwing bestaat uit deze zijde, rondom het plangebied, overwegend uit aaneengesloten woningen.....

Opmerking: m.i. is dit een verkeerde voorstelling van zaken. de nrs. 1 t/m 9 zijn aaneengesloten, de rest van de bebouwing is zonder een kap of alleenstaand. met steeds in redelijke tussenruimte tussen de panden.

Verder in deze allinea stelt het ontwerp: waardoor hier een harmonieuze gesloten begrenzing v.h. plangebied ontstaat. Deze rimmende klopt helemaal, maar de harmonieuze gesloten begrenzing ontstaat juist grotendeels door de beperkte hoogte van de bestaande bebouwing: nr. 5 is ca. 7 mtr. hoog nrs. 7+9 ca. 5,5 mtr. hoog, en de rest 13, 15 en verder ca. 3 mtr. hoog.

De verderop in dit ontwerp gestelde hoogte van max. 10 mtr. en de aaneengesloten nieuwe bebouwing trekken in dit harmonieuze beeld zwaar in.

2.2.1 gemeentelijke randvoorwaarden:

..... bouwvolume - 2 bouwlagen met kap en een bouwlaag met kap
d.w.z. m1 max 2 woonlagen

2.2.3 blz. 12 Toelichting

bevaar: Bebouwingshoogte wordt gesteld in het ontwerpplan op max 10 mtr.

Bepert de hoogte tot max 9 mtr.

Toelichting: 2 bouwlagen met dak kunnen gemakkelijk in 9 mtr. hoogte gerealiseerd worden.

Dit komt beter overeen met de harmonie van het oostelijk stadsdeel, de open structuur en het historisch stedenbouwkundig ontwerp

(laagbouw in de aan de voorstraat evenwijdig lopende straten)

Hiernaast ook de goothoogte te stellen op ca. 5 m. max

Parkeren: Het plan voorziet in 30 parkeerplaatsen
15 wooneenheden met gem. 1,8 parkeerplaats
is 27 parkeerplaatsen.

We praten hier voornamelijk over senioren-
woningen/appartementen d.w.z. beperkt auto-
besit.

Dit zijn mijn bezwaren tegen het huidige
ontwerpbestemmingsplan.

hooftakend:

