

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

***Bestemmingsplan
Lage Wipstraat en Langenoordstraat
in Zevenbergen***

24 juli 2011

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 Lage Wipstraat en Langenoordstraat in Zevenbergen aan de volgende instanties toegestuurd:

1. Provincie Noord-Brabant, directie ROH
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Brandweer Midden en West Brabant.

Door de onder 1 en 2. genoemde instanties is schriftelijk gereageerd. Deze reacties zijn als bijlagen bij deze Commentaarnota gevoegd.

Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving

Provinciale belangen

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal beleid relevant zijn. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De reactie van de provincie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan behoeft niet te worden aangepast.

Waterschap Brabantse Delta

In haar brief van 14 juni 2012 wordt door het Waterschap Brabantse Delta het volgende opgemerkt:

Toelichting

De in paragraaf 5.3 van de Toelichting genoemde keurontheffing is inmiddels vervangen door een watervergunning. Omdat het verhard oppervlak met minder dan 2000 m² toeneemt, hoeft er geen watervergunning voor het lozen van hemelwater vanaf verhard oppervlak te worden aangevraagd bij het Waterschap.

De Regels en Verbeelding geven geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van de opmerking van het Waterschap aangepast.

II. Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Lage Wipstraat en Langenoordstraat heeft met ingang van 19 april t/m 30 mei 2012 ter inzage gelegen. Tijdens de inspraakperiode heeft een inspraakavond plaatsgevonden op 21 mei 2012. Het verslag van deze avond is als bijlage bij deze commentaarnota gevoegd.

Schriftelijke reacties zijn ingekomen van:

1. bewoner Langenoordstraat 38
2. bewoners Langenoordstraat 19, 21, 23, 25 en 27

Deze reacties zijn eveneens als bijlage bij deze Commentaarnota gevoegd.

Inspraakreactie 1

Gevraagd wordt of de te bouwen woningen dieper worden dan de huidige woningen. Ook informeert hij of er, voordat er met de sloop en bouw wordt begonnen, met de huidige bewoners contact wordt opgenomen i.v.m. eventuele schade aan hun woningen.

Reactie gemeente

Het bouwblok voor de vervangende woningbouw is wat ruimer dan voorheen. Op enkele plaatsen kan dat resulteren in een grotere bebouwingsdiepte.

De fundering van de nieuwe woningen wordt uitgevoerd met boorpalen.

Voordat met de sloop of de bouw wordt begonnen wordt van de naastgelegen woningen een technische vooropname gemaakt. Daarmee is de staat van de woningen van die eigenaren vastgesteld.

Inspraakreactie 2

Er wordt bezwaar gemaakt tegen met name de nieuw te bouwen woningen in de Langenoordstraat. Het betreft een bezwaar tegen de volgende aspecten:

- a. De bouwhoogte.
- b. Het wegvallen van de privacy, zowel door de bouwhoogte als door de balkons die aan de zijde van de Langenoordstraat zullen worden gerealiseerd.
- c. Minder lichtinval in de woningen. Door de nieuwbouw zal het licht aan de westzijde van de bestaande woningen wegvallen, wat minder lichtinval tot gevolg heeft. Gevraagd wordt om hier onderzoek naar te doen.
- d. Toename van de parkeerdruk. Gevreesd wordt dat de parkeerplaatsen die aan de Veltstraat (bedoeld wordt hier de Zelstraat) zullen worden gerealiseerd, grotendeels door de toekomstige bewoners van de Lage Wipstraat zullen worden gebruikt. Daarnaast wordt er aangegeven dat er waarschijnlijk vooral jongeren zullen gaan wonen, met veelal twee auto's. Parkeren aan de havenzijde is geen optie.

Reactie gemeente

- a. De woningen die zullen worden teruggebouwd aan de Langenoordstraat zijn inderdaad hoger dan de huidige aanwezige bebouwing (1 laag en een kap). Hierbij moet wel worden bedacht dat de te slopen bebouwing niet meer voldoet aan de huidige eisen van het bouwbesluit. De appartementen die terug zullen worden gebouwd, zullen worden gerealiseerd in de vorm van twee lagen en een kap (maximale bouwhoogte 11 meter). Hiermee wordt aangesloten bij de reeds gebouwde nieuwbouw in de directe omgeving. Overigens laat het geldende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte toe van 10 meter.
- b. Zowel de Langenoordstraat als de Lage Wipstraat zijn woonstraten in een stedelijk gebied. Op dit moment is eveneens sprake van bebouwing aan de overzijde van de straat. De straat is ongeveer 10 meter breed. Daarnaast betreft het een galerij waar de entrees van de appartementen zich bevinden, net zoals de entrees van de huidige woningen zich ook aan de straatkant bevinden. De balkons van de appartementen, waarop kan worden verbleven, bevinden zich aan de achterzijde (bekeken vanaf de Langenoordstraat). Gezien de stedelijke omgeving, de breedte van het straatprofiel en de inrichting van de nieuwbouw, is de gemeente van mening dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de privacy.
- c. Zoals onder b reeds genoemd is de Langenoordstraat een woonstraat in een stedelijk gebied. De nieuwbouw is maximaal 11 meter hoog, wat zich prima verhoudt tot de bebouwing in de directe omgeving. Binnen het geldende bestemmingsplan kunnen woningen van maximaal 10 meter hoog rechtevree worden gerealiseerd. Daarnaast is het straatprofiel breed genoeg om voldoende lichtinval te kunnen garanderen. De gemeente acht een onderzoek naar de lichtinval dan ook niet noodzakelijk.
- d. De gemeente is zich ervan bewust dat er in de huidige situatie sprake is van parkeeroverlast. Bij nieuwbouw wordt dan ook altijd verder gekeken dan de nieuwbouw alleen. Omdat er hier sprake is van bestaand stedelijk woongebied is het helaas niet altijd mogelijk om aan de volledige parkeerbehoefte te voldoen. Vandaar dat in ieder geval voor de nieuwbouw altijd wordt aangesloten bij de gemeentelijke parkeernormen, gebaseerd op de algemene kencijfers van het CROW. Conform deze normen dienen er ten behoeve van de beoogde nieuwbouw 20 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Door de herinrichting van het parkeerterrein achter de Lage Wipstraat wordt ruimte gevonden voor de realisatie van 20 parkeerplaatsen. Te zijner tijd zal het inrichtingsplan aan de bewoners worden voorgelegd. Daarnaast worden in de Lage Wipstraat nog eens twee langsparkerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt dus ruim voldaan aan de door de gemeente gewenste parkeernorm.

Conclusie

De inspraakreacties geven geen aanleiding tot het aanpassen van de Toelichting, de Regels of de Verbeelding.