

Nota van zienswijzen



Ontwerp bestemmingsplan "Kern Sleeuwijk: Rijksstraatweg 117"

Vanaf 1 juli 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Kern Sleeuwijk: Rijksstraatweg 117" voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen bij de gemeenteraad zijn/haar zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota staan de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Waar gaat het bestemmingsplan over?

Het gaat om een bestemmingsplan dat 4 appartementen aan de Rijksstraatweg 117 in Sleeuwijk mogelijk maakt. Het bestemmingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wie heeft er een zienswijze gestuurd?

In de periode van terinzagelegging zijn er 2 zienswijzen ontvangen:

1. Indiener 1
2. Indiener 2

Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de zienswijzen met gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

1. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze: Indiener 1	
Ontvangstdatum: 9 augustus 2021	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
In de eerste plaats verwijst indiener naar de namens hen ingediende zienswijzen, zulks bij schriftuur van 3 mei 2021. Het is cliënten bekend dat er niet enkel en alleen volstaan mag worden met een kale herhaling van de eerdere zienswijze, maar in het licht van de hierna nader geduide grieven zijn deze zienswijzen zonder enige twijfel van belang en kunnen deze wel degelijk dienen als nadere motivering van onderhavig schrijven.	Voor zover de eerder ingediende inspraakreactie hier als herhaald moet worden beschouwd verwijzen wij voor onze beantwoording daarvan terug naar de Nota van inspraak.
Indiener blijft van oordeel dat er geen sprake is van een deugdelijke onderbouwing van de woningbouwbehoefte voor het voorliggende plan. In de woonvisie staat dat de belangrijkste vraag uitgaat naar grondgebonden woningen, maar ook een substantiële vraag naar appartementen. Hier wordt dus iets gebouwd wat in eerste instantie niet beantwoord aan de meest substantiële vraag binnen de kern Sleeuwijk. In de Woonvisie wordt onvoldoende duidelijk gemaakt wat het aandeel in de vraag is naar appartementen en welk aanbod daar tegenover staat de komende jaren. Verder blijkt sprake te zijn van een overaanbod van 63 woningen binnen de kern Sleeuwijk. Indiener stelt dat het plan niet past binnen de behoefte en prognoses van de woningbehoefte binnen de kern Sleeuwijk.	De woonvisie geeft aan dat voor de komende vijf jaren de grootste vraag inderdaad ligt bij grondgebonden woningen. Dit is dan ook de categorie woningen die in Sleeuwijk hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd. Maar er ligt ook een vraag naar goedkope en middeldure appartementen. Op dit moment zijn er geen andere harde plannen voor appartementen in deze categorie. Daarnaast is het niet alleen het type woningbouwcategorie dat ter zake doet, maar ook het segment (koop/huur) en de prijsklasse. Van de 4 appartementen zullen 3 appartementen in de sociale sector vallen. Hiervan dienen 2 appartementen sociale huurwoningen te zijn. Één appartement mag zowel een sociale huurwoning als een sociale koopwoning zijn. Het vierde appartement betreft een koopwoning of zal worden aangeboden in de vrije huursector. Aan woningen van deze segmenten en prijsklassen is de behoefte in Sleeuwijk groot en het aanbod klein. Wat betreft het overaanbod van 63 woningen: de plancapaciteit betreft nu harde en zachte plannen. De zachte plannen staan nog niet vast. Dit zijn initiatieven waarvan het bestemmingsplan of bouwvergunning nog niet onherroepelijk is. Omdat sommige woningbouwplannen in het proces wijzigen, of wegvallen, is de plancapaciteit altijd wat hoger dan de behoefte. Uiteindelijk zal het overaanbod dus beperkter zijn. Daarnaast zien we een toenemende vraag naar woningen van mensen van buiten onze

	regio. De behoefte zoals die in de Woonvisie is aangegeven gaat uit van de vraag/behoefte van inwoners van Altena. Dus groei van de bevolking uitgaande van migratiesaldo nul. Door toename van inwoners van buiten onze gemeente zal de vraag en dus de behoefte hoger uitkomen dan hetgeen nu is opgenomen in de woonvisie.
Indiener blijft van oordeel dat er geen sprake is van een gemengd gebied, doch van een rustige woonwijk. Indiener stelt dat een horecabestemming, een maatschappelijke bestemming en sportbestemmingen gewoon eveneens binnen gewone woonwijken vallen. Verder zijn de agrarische en bedrijfsbestemmingen uiterst bescheiden en evident op grotere afstanden. Gelet op de daarmee gemoeide ruimtelijke uitstraling en impact qua geluid en dergelijke valt niet in te zien dat hier opeens sprake zou zijn van een gemengd gebied. De andere functies dan wonen spelen daarvoor een rechtens niet relevante, althans veel te kleine rol. Gelet op de aanduiding rustige woonwijk kan het plan geen doorgang vinden omdat niet aan de vereiste afstanden om te komen tot een aanvaardbaar woon-en leefklimaat kan worden voldaan.	Wij blijven van mening dat hier sprake is van een gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische percelen, horeca, maatschappelijke bestemmingen, sportterreinen en wat kleinere bedrijventerreinen. Daarmee is naar ons oordeel ten minste sprake van een gebied met een matige functiemenging. Daarnaast rechtvaardigt het geluidniveau van het verkeer op de Rijksweg niet dat we hier uitgaan van een rustige woonwijk. Onderstaand herhalen we onze beantwoording van de ingediende inspraakreactie over het woon- en leefklimaat ter plaatse van de appartementen. In deze situatie wordt er voldaan aan de normen voor een rustige woonwijk genoemd in stap 2 van 45 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, 65 dB(A) voor het maximale geluidniveau en 50 dB(A) ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking. Alleen op twee meetpunten wordt het maximale geluidniveau van 65 dB(A) overschreden met 2 respectievelijk 4 dB(A). Gezien de geringe overschrijding van deze normen, de inschatting dat hier sprake is van een gemengd gebied en het feit dat wel wordt voldaan aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer waar zowel het horecabedrijf als de sportvelden aan moeten voldoen, is ter plaatse van de beoogde appartementen sprake van een goed woon- en leefklimaat.
Met betrekking tot de horecafunctie is uitgegaan van een verkeerd emissiepunt c.q. verkeerde pijp. Op pagina 5 van 7 van de onderbouwing, de figuren 3 en 4, is de beweerdelijke ligging van de afvoerpijp aangegeven. Volgens de stukken wordt vanuit dat punt de geuremissie vanuit de keuken geëmitteerd. Echter, dat is niet juist. Wat u heeft gehanteerd is de	Er is inderdaad uitgegaan van een verkeerd emissiepunt. In de aangepaste geurnotitie is uitgegaan van het juiste emissiepunt. In het kader van het aantonen van een goed woon- en leefklimaat c.q. een acceptabele geursituatie is onderzocht in hoeverre de beoogde bebouwing binnen een straal van 25 meter van de uitmonding van de afvoerpijp is gelegen aangezien de uitmonding niet ten

afzuiging van de keuken, doch pertinent niet het emissiepunt. Hier is sprake van een feitelijke onjuistheid met alle gevolgen van dien voor de afstandsbepaling, reden waarom het plan eveneens niet kan worden vastgesteld.	minste 2 meter boven de beoogde bebouwing uitkomt. Door een kleine verschuiving van het appartementengebouw, binnen het huidige bouwvlak, bedraagt de afstand tussen het meest dichtstbijzijnde punt van het te realiseren appartementencomplex en de afvoerpijp ten minste 25 meter. Hiermee wordt aangetoond dat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat c.q. een acceptabele geursituatie volgende de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de bistro aan de Rijksstraatweg 115 en deze niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering.
Indiener blijft van oordeel dat er sprake is van aantasting van de privacy. Er is onvoldoende gekeken naar de mogelijkheden van bouwvergunningsvrij bouwen, welke zich niet zo gemakkelijk laten reguleren door middel van voorschriften en beperkingen. Er kan een bouwplan worden ingediend, maar als het gebouw er eenmaal staat valt niet uit te sluiten dat nieuwe bewoners, c.q. eigenaren alsnog zonder dat daarvoor door middel van vergunningen regulering mogelijk is het bouwwerk aanpassen en andere ramen c.q. openingen aanbrengen. Dit is derhalve een ontoereikende waarborg voor de privacy.	Het ruimtelijk beleid is gericht op zuinig ruimtegebruik. Hiermee wordt beoogd de groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Bij het zoeken naar ruimte voor bijvoorbeeld woningbouw, dienen de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo veel mogelijk benut te worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bestaande omgeving. Daarbij moet de afweging gemaakt worden of de wijziging in alle redelijkheid te rechtvaardigen is. Met het oog hierop kan worden opgemerkt dat in een stedelijke omgeving altijd in enige mate sprake is van aantasting van de privacy. Er kan niet worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin en/of woning kunnen kijken. Er dient beoordeeld te worden of de afstand die in acht wordt genomen vanuit een goede ruimtelijke ordening acceptabel zijn. Vanwege de privacyaspecten is ervoor gekozen om de ramen aan de zijgevels op een hoogte vanaf 1,80 meter (ten opzichte van de verdiepingsvloer) te plaatsen. De afstand van openingen van de appartementen tot aan het dichtstbijzijnde perceel bedraagt, conform het Burgerlijk Wet Boek 5, 2 meter of meer. Nadat het gebouw is gerealiseerd, zou inderdaad vergunningsvrij de ramen in de zijgevels vervangen kunnen worden. In verband met landelijke wet- en regelgeving kan dit helaas niet met voorschriften worden voorkomen. Zoals hierboven beschreven voldoet het bouwplan aan de gestelde regels omtrent privacy. Om de inbreuk van de

	privacy van de omwonenden toch extra te beperken, is ervoor gekozen om een regel op te nemen dat ramen in de zijgevel enkel op een hoogte vanaf 1,80 meter (ten opzichte van de verdiepingsvloer) mogen worden geplaatst.
Tenslotte veroorlooft indiener zich nog een korte opmerking over de planschade. U geeft aan dat planschade in beginsel een apart aspect is dat via een separate procedure in de zin van hoofdstuk Wro aan de orde kan komen. Dat moge zo zijn, maar vanuit een goede ruimtelijke ordening en economische uitvoerbaarheid mag van tevoren gevraagd worden dat voldoende verzekerd is dat planschadeclaims vergoed kunnen worden. Een enkele anterieure overeenkomst volstaat niet: het moet duidelijk zijn dat er ook daadwerkelijk voldoende middelen zijn om eventuele schade bij de diverse omwonenden te vergoeden. Vooralsnog is daarvan niet gebleken, zodat cliënten in ieder geval de economische uitvoerbaarheid ter discussie stellen.	Wij hebben geen reden om te twijfelen aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan waardoor het plan niet binnen de planperiode kan worden uitgevoerd. Overigens is het college van burgemeester en wethouders diegene die de eventuele vermindering in waarde van de onroerende zaak dient te vergoeden. De gemeente heeft voldoende middelen om eventuele ontstane planschade uit te kunnen keren.
	Zienswijze deels gegrond

2. Zienswijze: Indiener 2	
Ontvangstdatum: 12 augustus 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
De bezwaren zoals ik deze heb verwoord in mijn inspraakreactie met ontvangstdatum 4 mei 2021 blijven van kracht en ik behoud mij in deze dan ook alle rechten voor. Korthedshalve verwijs ik u hiernaar. Ik wil de gemeente daarnaast op een aantal zaken wijzen.	Voor zover de eerder ingediende inspraakreactie hier als herhaald moet worden beschouwd verwijzen wij voor onze beantwoording daarvan terug naar de Nota van inspraak.
Aan de Rijksstraatweg komen in de komende jaren meer van dergelijke objecten op de markt. Wanneer de gemeente dit plan toestaat, opent dit mogelijkheden om de Rijksstraatweg om te vormen tot een lint met appartementen in plaats van een karakteristieke historische lintbebouwing. Want op basis waarvan kan de gemeente nu nog weigeren, als dit postzegel-perceel, omringd door woningen, geschikt wordt bevonden?	Ondanks wat in deze zienswijze wordt aangenomen, is geen enkele ruimtelijke besluitvorming een vrijbrief voor andere eventuele initiatieven. Elke aanvraag wordt op zijn eigen belang en op basis van de eigen stukken beoordeeld. Of andere initiatieven op andere locaties aan de Rijksstraatweg zijn vergund of geweigerd doet aan het voorgaande niets af. Wij volgen deze stelling daarom niet.

Al 38 jaar woon ik op dit stukje Rijksstraatweg. Wat u omschrijft als een "gemengde omgeving", is voor mij een rustige woonomgeving. Kijkt u maar eens op Google Maps en dan ziet u, hoeveel groen en hoe weinig bebouwing mij hier omringt. En die stilte, die hebben sommige mensen ook écht nodig. Ik had echt de illusie dat er ook een oordeel zou komen over de potentiële overlast voor de omwonenden, maar u bekommert zich enkel om de geluidsnormen voor het appartementengebouw. Ik maak me oprecht heel veel zorgen over de toenemende overlast van 4 overburen in plaats van 1. Want door tegemoet te komen aan de zéér terechte bezwaren van de Roef-bewoners, die ik hierin steun, zijn in het nu voorliggende plan alle tuinen en balkons tegenover mijn woning gesitueerd, met alle gevolgen van dien. Ik hoop er maar het beste van, maar de eventuele geluidsoverlast kan mijn gezondheid echt gaan schaden. Dat is helaas geen argument om dergelijke planologische ontwikkelingen tegen te houden. Maar het gaat hier over mensen, en daar vind ik helemaal niets over terug, in geen enkele notitie. De gemeente hoort er te zijn voor alle burgers. Dus al met al, voel ik mij als omwonende behoorlijk in de steek gelaten.	In een stedelijke omgeving kan niet voorkomen worden dat buurtbewoners elkaar soms kunnen horen. In Nederland wonen de inwoners namelijk dicht bij elkaar. Dit is echter geen aanleiding om af te zien van woningbouw op een binnenstedelijke locatie. Gelet op de afstand van de nieuwbouw tot het perceel van indiener, met daar tussen de Rijksstraatweg, is hier geen aanleiding om af te zien van de gevraagde woningbouw. Om te bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening zijn diverse aspecten afgewogen en onderzocht. In de toelichting van het bestemmingsplan is per beleidsveld (geluid, water, verkeer, bodem, milieu etc.) onderbouwd dat er uit ruimtelijk oogpunt sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het appartementengebouw op de voorgenomen locatie goed kan worden ingepast.
	Zienswijze ongegrond

2. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is door de zienswijzen op onderdelen gewijzigd. Hieronder vindt u een overzicht van de wijzigingen.

Wijzigingen:

1.	De geurnotitie (bijlage 5) is aangepast.
2.	Paragraaf 4.3 van de toelichting, <i>Geurnotitie Bistro de Heerlijckheid</i> , is aangepast.