

Nota beantwoording van zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan "Eiland van Heesen 2014"

DIGITALE VERSIE ANONIEM MAKEN

Gemeente Leerdam
Afdeling Beleid
23 april 2015
Versie 1

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft tijdens zijn vergadering van 4 november 2014 besloten om de planologische procedure op te starten voor het herzien van de bestemming van de gronden gelegen aan de hoek van de Schaikseweg en de Industrieweg in Leerdam. De bestemming wordt herzien in onder andere een woonbestemming. Dit is nodig om de bouw van 18 appartementen mogelijk te maken.

Het plangebied betreft de percelen gemeente Leerdam, sectie B, nummers 7929, 8190 (gedeeltelijk), 8191, 8322 (ged.), 9029 (ged.), 10527, 10528 (ged.) en 10530 (ged.).

Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief de bijbehorende stukken, heeft met ingang van donderdag 27 november 2014 gedurende zes weken (tot en met 7 januari 2015) voor iedereen ter inzage gelegen, via www.ruimtelijkeplannen.nl en in het gemeentehuis. Van deze terinzagelegging is vooraf melding gemaakt in de Staatscourant, in het elektronisch gemeentelijk blad, in Het Kontakt en op de gemeentelijke website. Daarbij is de mededeling gedaan dat iedereen gedurende genoemde periode schriftelijke of mondelinge zienswijzen in kon dienen bij de gemeenteraad.

Zienswijzen

Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze worden met de letters A t/m D aangegeven. Om privacyredenen zijn deze namen niet in het zienswijzenrapport opgenomen. Hierbij wordt verwezen naar de Wet bescherming persoonsgegevens.

Drie zienswijzen zijn binnen de gestelde zienswijzentermijn ontvangen; deze zijn in behandeling genomen. Eén zienswijze is buiten de gestelde zienswijzentermijn ontvangen; deze is niet in behandeling genomen.

Zienswijze A

Ingediend door: "A"

Ontvangen op 16 december 2014, ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

a. Verwijderen zinsnede toelichting

De groenzone tussen het industrieterrein Nieuw Schaik en de noordelijke invalsweg van Leerdam valt buiten het bestemde gebied. Daarom wordt verzocht om de zin op pagina 23 te verwijderen, te weten: *"Voor Leerdam Noord wordt gewezen op de groenzone tussen het industrieterrein Nieuw Schaik en de noordelijke invalshoek van Leerdam. De zone bestaat uit pionierbos, grotendeels samengesteld uit wilgen, Populieren en Vlieren. De zone wordt in de komende jaren omgevormd tot plantsoen met duurzame houtige gewassen waarin recreatief medegebruik mogelijk is."*

b. Overeenstemming over de inrichting van de groenzone

Als motivering wordt aangegeven dat de indieners van de zienswijze graag met de gemeente tot overeenstemming willen komen over de inrichting van de groenzone. Overleg met de bewoners is in een eerder stadium ook toegezegd door de gemeente Leerdam.

Reactie college

Indiener geeft aan de zienswijze namens bewoners van meerdere adressen in te dienen.

Handtekeningen van die bewoners ontbreken echter, waardoor niet duidelijk is of zij de zienswijze daadwerkelijk ondersteunen. Omdat de zienswijze niet direct op het feitelijke bestemmingsplan betrekking heeft en de zienswijze gehonoreerd wordt is ervoor gekozen indiener niet naar de handtekeningen van de overige indieners te vragen.

a. Verwijderen zinsnede toelichting

De betreffende groenzone valt inderdaad buiten het bestemde gebied en hiermee ook buiten het bestemmingsplan. Het levert geen probleem op indien de betreffende zin wordt verwijderd.

b. Overeenstemming over de inrichting van de groenzone

Wij waarderen het als bewoners met de gemeente in overleg willen om te komen tot overeenstemming over de inrichting van de groenzone, maar dit ligt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Deze opmerking wordt dan ook voorgelegd aan de betreffende afdeling (Regie).

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot aanpassing van paragraaf 3.4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze B

Ingediend door: "B" (

Ontvangen op 30 december 2014, ontvankelijk.

In de zienswijze verwijst indiener een aantal keren naar de eerder door hem ingediende beroepsgronden en zienswijzen tegen het bestemmingsplan "Eiland van Heesen" en de omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex met supermarkt op het perceel hoek Schaikseweg/Industrieweg, Leerdam. Indiener geeft aan dat deze beroepsgronden en zienswijzen als herhaald en ingelast moeten worden beschouwd, maar heeft deze niet als bijlage bij de zienswijze gevoegd.

Om zeker te stellen wat de inhoud van de thans voorliggende zienswijze is en ter vermindering van misverstanden is indiener op 28 januari 2015 schriftelijk in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken de stukken waaraan wordt gerefereerd alsnog toe te zenden. Hiervan heeft indiener tijdig (ontvangst 9 februari 2015) gebruik gemaakt. Met een begeleidend schrijven heeft hij toegezonden:

- brief "Gronden beroep tegen Besluit Omgevingsvergunning ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening d.d. 16 oktober 2012 met kenmerk OV 2011207 en het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Eiland van Heesen" met kenmerk NL.IMRO.0545.BPEILANDVHEESEN-VS01 d.d. 11 oktober 2012", d.d. 10 januari 2013, kenmerk [naam indiener]/Advies /212026/BvE/mk;
- brief "Zienswijze Voorontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-inrichtingsplan Eiland van Heesen in Leerdam", d.d. 7 februari 2012, kenmerk [naam indiener]/Advies/212026/BvE/mk.

Inhoud zienswijze

- a. Deelgebied Linten - vigerend bestemmingsplan
Indiener is van mening dat het bouwplan niet aan de uitgangspunten van het deelgebied 'Linten', zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Leerdam Noord" voldoet, en dat het bouwplan de oorspronkelijke linten en bebouwingsstructuur aantast.
- b. Welstandsnota
Indiener is van mening dat het bouwplan niet aan de in de Welstandsnota opgenomen uitgangspunten voldoet.
- c. Provinciaal beleid
Indiener is van mening dat het plan in strijd is met de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014, voor wat betreft de ontwikkeling van de linten. Indiener is voorts van mening dat het plan niet voldoet aan de aspect ruimtelijke kwaliteit, zoals opgenomen in de Verordening Ruimte 2014, omdat er geen sprake is van een integraal ontwerp dat in de omgeving past, hetgeen bij 'transformatie' wordt voorgeschreven. Tot slot is indiener van mening dat conform de Visie Ruimte en Mobiliteit er geen woningen aan linten mogen worden toegevoegd.
- d. Woningbouwbeleid
Indiener is van mening dat het plan niet past in het woningbouwbeleid, omdat het niet voorziet in een maatschappelijke behoefte.
- e. Geluidhinder
Indiener merkt op dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en is van mening dat derhalve geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- f. Externe veiligheid
Indiener is van mening dat het karakter van het gebouw (een woontoren) onvoldoende is meegenomen bij de afweging in het kader van het aspect externe veiligheid.

- g. Milieuzonering
Indiener constateert dat er sprake is van een overlap van de richtafstand van de categorie 3.2-bedrijven met het bouwplan en vraagt zich af of de opgenomen conclusie ("geen belemmering") wel correct is.
- h. Doorgaan ondanks eerdere zienswijzen
Indiener is het oneens dat de gemeente doorgaat met het bouwplan, ondanks alle eerdere zienswijzen. Hij is van mening dat de gemeente sterk faciliterend te werk gaat.
- i. Verlies privacy en overlast
Indiener geeft aan dat er onvoldoende met de gevolgen van het bouwplan voor privacy en overlast is rekening gehouden.

Inhoud aanvullende stukken

Indiener geeft te kennen dat hij zich realiseert dat de aanvullend toegezonden beroepsgronden en zienswijzen betrekking hebben op een ander bestemmingsplan en bouwplan. Hij geeft aan dat de paragrafen 2.2, 2.3 en 3 van het beroepsschrift (hierna: BS) en de paragrafen 4.1, 4.2, 4.3, 4.7, 4.9, 4.10 en de overige paragrafen van de zienswijze (hierna: ZW) waarin wordt gerefereerd aan de standpunten van de nieuwe zienswijze. Wij hebben ons voorbehouden slechts op de gerefereerde paragrafen in te gaan.

- j. Maatschappelijke behoefte (§2.2 BS)
Indiener geeft aan dat niet wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte, omdat er in de Structuurvisie 2020 een overprogrammering wordt vermeld en dat er met name behoefte is aan woningen voor gezinnen met kinderen. Indiener merkt op dat sprake is van leegstand van appartementen elders in Leerdam.
- k. Overlast en verlies privacy (§2.3 BS en §§4.2+4.3 ZW)
Indiener is van mening dat zijn belangen onvoldoende bij de besluitvorming zijn betrokken. Hij verwacht overlast en verlies van privacy als gevolg van het plan, vanwege inzicht in zijn tuin en woning vanuit het gebouw, alsmede geluidsoverlast.
- l. Welstand (§3 BS)
Indiener is van mening dat het plan in strijd is met redelijke eisen van welstand.
- m. Verdwijnen van groene buffer (§4.1 ZW)
Indiener is van mening dat de kwaliteit van de leefomgeving aanzienlijk zal afnemen als gevolg van het verdwijnen van de groene buffer. Indiener onderkent dat het thans voorliggende plan een beperkter effect heeft op de groene buffer.
- n. Toename parkeeroverlast (§4.7 ZW)
Indiener verwacht een toename van parkeeroverlast als gevolg van het gebruik van de parkeerplaatsen binnen het plangebied door bezoekers van de binnenstad.
- o. Planschade (§4.9 ZW)
Indiener is van mening dat zijn woning als gevolg van het plan aanzienlijk in waarde zal dalen.
- p. Ontbreken zorgvuldige afweging (§4.10 ZW)
Indiener is van mening dat er geen zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden.

Reactie college

- a. Deelgebied Linten
Wij merken op dat in het bestemmingsplan "Leerdam Noord" de destijds bestaande situatie is vastgelegd. De gemeenteraad is bevoegd een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor een ontwikkeling die zij wenselijk acht. Ter voorbereiding op die vaststelling heeft het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan "Eiland van Heesen 2014" ter inzage gelegd. Met het bestemmingsplan "Eiland van Heesen 2014" maakt de gemeente nieuw ruimtelijk beleid voor de gronden binnen het plangebied.

Het bouwplan vormt de afronding van het lint Schaikseweg en ligt op het knooppunt van vier stadsdelen van Leerdam. Het bouwplan is daarom zo ontworpen dat het aansluit op het bebouwingslint Schaikseweg en tevens de overgang vormt van het meer landelijke (laagbouw) naar het meer stedelijke gebied (stadscentrum met ook hoogbouw). Het lage deel van het gebouw sluit qua schaal en maat aan op de bestaande bebouwing in het lint. Het lage deel is een opmaat naar de 'toren' die als landmark een duidelijk accent geeft. Van oudsher worden er herkenbare panden op belangrijke wegkruisingen gerealiseerd. Dergelijke gebouwen vormen enerzijds een herkenningspunt van de plek in de stad en markeren anderzijds een knooppunt van waar men de verdere route kan kiezen. Het bouwplan kan ook als zo'n herkenningspunt worden gezien; het heeft een geheel eigen gezicht. Het is stoer, eigentijds-modern en door haar geleden slank en fier. Met de duidelijke balkon-architectuur sluit het echter wel aan op de menselijke maat en geeft het herkenbaarheid aan de functie wonen.

Wij concluderen dat het gebouw een passende beëindiging van de lintstructuur vormt en een overgang naar het meer stedelijke deel van Leerdam. Daarmee is het gebouw stedenbouwkundig aanvaardbaar.

b. Welstandsnota

Toetsing aan de welstandsnota valt formeel buiten het beoordelingskader van de bestemmingsplanprocedure en hoort thuis in de verlening van een omgevingsvergunning. Wij merken volledigheidshalve op dat de gemeenteraad op 3 juni 2010 het beeldkwaliteitplan "Eiland van Heesen" heeft vastgesteld ter vervanging van de welstandsnota voor dit plangebied. Dit beeldkwaliteitplan zal het toetsingskader vormen voor het bouwplan. Tot slot merken wij op dat het bouwplan op 6 mei 2014 is voorgelegd aan de welstandcommissie. Deze heeft ingestemd met het bouwplan, zoals blijkt uit het welstandsadvies van 7 mei 2014.

c. Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

Volledigheidshalve melden wij dat de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit een structuurvisie betreft als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Dergelijke structuurvisies hebben louter een indicatieve betekenis en roepen geen rechtsgevolgen in het leven. Dit betekent dat dit beleid geen bindende werking heeft ten aanzien van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Voor de volledigheid zijn wij wel ingegaan op de inhoud.

Indiener doelt met zijn opmerking waarschijnlijk op de Ruimtelijke Kwaliteitskaart, zoals opgenomen in de Visie. Het plangebied is daarin onderdeel van de lintstructuur (laag van de cultuur- en natuurlandschappen).

Het bouwplan leidt niet tot aantasting van het lineaire karakter van het lint, omdat het langgerekte gebouw het beloop van het lint volgt. Het plangebied vormt de beëindiging van het lint en ligt op het knooppunt van vier stadsdelen. Zoals onder a. vermeld is een verbijzondering stedenbouwkundig gezien wenselijk c.q. passend.

Wij concluderen dat het bouwplan past binnen het stedenbouwkundige karakter van de plek. Daarmee doet het bouwplan geen afbreuk aan de op de Ruimtelijke Kwaliteitskaart en in het Gebiedsprofiel genoemde kwaliteiten, en past het in het provinciale beleid in de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Dit deel van de zienswijze heeft ons echter aanleiding gegeven de toelichting van het bestemmingsplan hieromtrent aan te vullen.

Verordening Ruimte 2014

De provinciale Verordening Ruimte 2014 is een bindend beleidsinstrument. Bestemmingsplannen moeten hieraan voldoen.

In artikel 2.2.1 van de Verordening zijn drie soorten ontwikkelingen genoemd: inpassing, aanpassing en transformatie. De voorgenomen ontwikkeling is gebiedseigen te noemen, omdat die aansluit bij de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van het gebied; er is geen sprake van een functieverandering (wonen blijft wonen). De ontwikkeling vindt bovendien plaats binnen het bestaande stads- en dorpsgebied van Leerdam. De omvang van de ontwikkeling is relatief klein sluit aan op de omgeving. Zoals beschreven onder a. draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling betreft derhalve een vorm van 'inpassing'.

Voor de volledigheid hebben wij gemeend aan te tonen dat er geen sprake is van 'aanpassing' of 'transformatie'. Bij 'aanpassing' betreft het een gebiedsvreemde ontwikkeling, waarbij duidelijk van een functieverandering sprake is. De aangegeven voorbeelden betreffen voorts ontwikkelingen in het buitengebied. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een functieverandering en ligt niet in het buitengebied. Er is geen sprake van een vorm van 'aanpassing'.

Van 'transformatie' is sprake bij ontwikkelingen van grote omvang. Mede op basis van de in de toelichting van de Verordening opgenomen voorbeelden, wordt geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen transformatie betreft.

Dit deel van de zienswijze heeft ons echter aanleiding gegeven de toelichting van het bestemmingsplan hieromtrent aan te vullen.

d. Woningbouwbeleid

Bij stedelijke ontwikkelingen is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' aan de orde, zoals beschreven in paragraaf 3.1.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Ten behoeve van het aantonen van de actuele regionale behoefte (conform trede 1 van de ladder) heeft - naast een toetsing aan de regionale woonvisie - een lokale marktanalyse en een concurrentieanalyse plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn neergelegd in de "Notitie toetsing bouwplan Eiland van Heesen, Leerdam aan de regionale woonvisie en lokale woningmarkt", die als bijlage aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Daarin wordt geconcludeerd: *"Met de realisatie van het project Eiland van Heesen wordt recht gedaan aan de reële (en groeiende) vraag naar kwalitatief goede woningen voor ouderen die wat meer te besteden hebben. Het project voldoet aan de regionale doelstellingen en uitgangspunten."* In het periodiek woningbouwoverleg tussen de gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden op 6 mei 2014 is unaniem besloten dat het plan voldoet aan de regionale doelstellingen en uitgangspunten. De afstemming heeft conform het voorgeschreven toetsingskader plaatsgevonden. Wij concluderen dat het plan voldoet aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Volledigheidshalve melden wij dat het plan tevens voldoet aan de tweede trede van de ladder, omdat het binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De derde trede is hierdoor niet aan de orde.

e. Geluidhinder

Er is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB), zoals vastgelegd in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder (Wgh). Op basis van artikel 83, lid 2 Wgh is het college echter bevoegd ontheffing te verlenen tot een waarde van 63 dB, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en mits voorzien kan worden in een aanvaardbaar geluidniveau in de woning (33 dB). Hiervoor heeft de gemeente Leerdam uitgebreid beleid vastgelegd in het rapport "Beleid hogere waarden Wet geluidhinder en 30 km/uur-wegen Gemeente Leerdam". Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was nog sprake van concept-beleid. Het genoemde rapport is op 15 januari 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Het bouwplan is aan dit beleid getoetst, waarbij er beoordeeld of maatregelen ter plaatse van de bron, de overdracht en de ontvanger leiden tot een afname van de geluidbelasting. Het plan voldoet aan dit beleid, dat wil zeggen dat er in een goed woon- en leefklimaat kan worden voorzien. Het plan voldoet aan de Wet geluidhinder en aan een goede ruimtelijke ordening.

Het college heeft op 4 november 2014 het ontwerpbesluit tot het verlenen van een hogere grenswaarde vastgesteld. Het ontwerpbesluit heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Indiener heeft geen zienswijze tegen dit ontwerpbesluit ingediend.

f. Externe veiligheid

In de berekeningen voor het verhoogde groepsrisico is rekening gehouden met het volledige, nieuwe plan, dus met een bouwwerk van vijf verdiepingen. De te nemen maatregelen zijn ook afgestemd op dit bouwwerk, hetgeen blijkt uit de notitie "Verantwoording van het groepsrisico" dat als bijlage aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. In de verantwoording is onder meer opgenomen dat het aanbrengen van stijgleidingen een mogelijkheid vormen om de omvang van een ramp te beperken. Stijgleidingen zijn bedoeld om bij brand in een hoog gebouw een sneller optreden van de brandweer mogelijk te maken. Het college heeft het groepsrisico verantwoord geacht.

g. Milieuzonering

Indiener constateert correct dat een klein deel van het bouwplan gedeeltelijk binnen de richtafstand van de categorie 3.2-bedrijven op het bedrijventerrein, zoals weergegeven in paragraaf 5.1.5 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, ligt. In het ontwerpbestemmingsplan is de richtafstand gemeten vanaf de bedrijfsbestemming. Hierdoor is er een kleine overlap van ongeveer 1 meter tussen de richtafstand en het appartementengebouw. Het is toegestaan gemotiveerd af te wijken van de in de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgenomen richtafstanden. Binnen de bedrijfsbestemming is de functieaanduiding 'groen' opgenomen, bedoeld voor "een obstakelvrije groen- en/of waterstrook ten behoeve van het beheer en onderhoud van de watergang". Ter plaatse kunnen derhalve geen bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend. Dit betekent dat de richtafstand mag worden gemeten vanaf dat gedeelte van de bedrijfsbestemming waar de aanduiding 'groen' niet van toepassing is. De afstand tussen de feitelijke bedrijfsactiviteiten en het nieuwe appartementengebouw wordt hiermee vergroot. De nieuwe woningen vormen geen belemmering voor de bedrijven op het bedrijventerrein Nieuw Schaik.

Dit deel van de zienswijze heeft ons echter aanleiding gegeven de toelichting van het bestemmingsplan hieromtrent aan te vullen.

h. Doorgaan ondanks eerdere zienswijzen

De gemeente vindt het wenselijk dat binnen het plangebied de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen plaatsvinden, omdat het plan een stedenbouwkundige versterking van Leerdam vormt en er behoefte is aan woningbouw in het gekozen segment. De gemeente heeft op basis van artikel 3.1 Wro ook de bevoegdheid om voor een gebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het thans voorliggende plan betreft een nieuwe ontwikkeling (alleen appartementen en geeft geen mogelijkheid om er een supermarkt te vestigen), waarvoor een nieuwe afweging heeft plaatsgevonden. Wij achten de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar.

i. Privacy en overlast

Vermindering van het woongenot is, gelet op het feit dat op de gronden thans twee vrijstaande woningen staan, niet uit te sluiten. Er bestaat in Nederland echter geen recht op een vrij uitzicht. Nederland is zo klein en dichtbebouwd dat een ieder er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.

In dit kader is de bestaande, planologisch maximale situatie (i.c. het vigerende bestemmingsplan) vergeleken met het ontwerpbestemmingsplan/bouwplan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk tot in de perceelgrens een woning te realiseren met een bouwhoogte van 7 meter. Het ontwerpbestemmingsplan staat aan de zijde van het perceel van indiener een gebouw toe met een hoogte van eveneens 7 meter. Het bouwplan bevat aan die zijde maximaal één woning. Vanuit de overige woningen zal geen inkijk in de tuin mogelijk zijn. De nieuwe situatie is daarmee qua privacy en inkijk vergelijkbaar met de bestaande, planologisch maximale situatie. Het ontwerpbestemmingsplan leidt niet tot aantasting van de privacy van indiener.

Wij onderkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij een beroep doen op tegemoetkoming in schade, zoals deze is omschreven in artikel 6.1 Wro, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van belanghebbende behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in schade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- j. Maatschappelijke behoefte
Wij verwijzen naar de beantwoording onder d.
- k. Overlast en verlies privacy
Wij verwijzen naar de beantwoording onder i.
- l. Welstand
Wij verwijzen naar de beantwoording onder b.
- m. Verdwijnen groene buffer
Het plan heeft een beperkt effect op de groenstrook tussen de woningen aan de oostzijde van de Schaikseweg en het bedrijventerrein Nieuw Schaaik, als gevolg van het verleggen van de waterloop tussen het nieuwe parkeerterrein en de bedoelde groenstrook. Dit leidt tot een versmalling van het opgaande groen van circa 36 meter naar circa 29 meter. Het effect doet zich slechts ter hoogte van het plangebied voor en leidt niet tot een kwalitatieve aantasting van de groenstrook.
- n. Toename parkeerverlast
Een goed functioneren van de parkeervoorzieningen binnen het plangebied is van groot belang voor de bewoners van de appartementen en is derhalve aandachtspunt bij het ontwerp van het terrein. Anders dan bij het oorspronkelijke plan met supermarkt heeft een appartementengebouw veel meer een privaat karakter, hetgeen tot uitdrukking zal komen bij het ontwerp van het terrein en de inrit daartoe. Onze verwachting is dat daarmee eventuele overlast voor de bewoners en voor de omgeving wordt voorkomen. Mocht het parkeerterrein alsnog ongewenst door derden worden gebruikt dan kan worden overwogen een toegangshek te plaatsen.
- o. Planschade
Wij verwijzen naar de beantwoording onder i.
- p. Ontbreken zorgvuldige afweging
Wij verwijzen naar de beantwoording onder h.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot aanpassing van de paragrafen 3.2.1, 3.2.2 en 5.1.5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze C

Ingediend door: "C"

Ontvangen op 5 januari 2015, ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

- a. Verlies privacy en uitzicht
Indiener is van mening dat met het bouwplan inbreuk op haar privacy plaatsvindt, als gevolg van inkijk en het verlies van uitzicht vanuit haar tuin.
- b. Ecologie
Indiener vraagt zich af of voor de in november 2011 gekapte bomen de benodigde kapvergunning is verleend.
- c. Behoud groenstrook
Indiener hecht er waarde aan dat de groenstrook behouden blijft.
- d. Handelwijze gemeente
Indiener geeft aan dat een medewerker van de gemeente haar heeft beloofd haar op de hoogte te houden omtrent dit plan en dat dat niet gebeurd is.
- e. Periode terinzagelegging
Indiener is van mening dat het plangebied op ongunstige tijd ter inzage heeft gelegen, vanwege het aantal feestdagen in die periode.

Reactie college

- a. Verlies privacy en uitzicht
Vermindering van het woongenot is, gelet op het feit dat op de gronden thans twee vrijstaande woningen staan, niet uit te sluiten. Er bestaat in Nederland echter geen recht op een vrij uitzicht. Nederland is zo klein en dichtbebouwd dat een ieder er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.

Het lage gedeelte (bouwhoogte 7 meter) ligt op een afstand van ruim 45 meter tot de tuin van indiener. Het bouwplan wordt voorts niet recht achter haar woonperceel gerealiseerd. Bovendien ligt de Schaikseweg tussen het plangebied en de woning van indiener in. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse reeds een woning met een hoogte van eveneens 7 meter toegestaan. Wij zijn van mening dat het plan een zeer beperkte invloed heeft op het uitzicht vanuit de woning van indiener en op de aantasting van de privacy van indiener.

Wij onderkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij een beroep doen op tegemoetkoming in schade, zoals deze is omschreven in artikel 6.1 Wro, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van belanghebbende behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in schade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- b. Ecologie
Het valt buiten het bestek van dit ontwerpbestemmingsplan om te beoordelen over het al dan niet terecht kappen van bomen.

- c. Behoud groenstrook
Het plan heeft een beperkt effect op de groenstrook tussen de woningen aan de oostzijde van de Schaikseweg en het bedrijventerrein Nieuw Schaaik, als gevolg van het verleggen van de waterloop tussen het nieuwe parkeerterrein en de bedoelde groenstrook. Dit leidt tot een versmalling van het opgaande groen van circa 36 meter naar circa 29 meter. Het effect doet zich slechts ter hoogte van het plangebied voor en leidt niet tot een kwalitatieve aantasting van de groenstrook.
- d. Handelwijze gemeente
Vanuit de gemeente is, voor de sluitingsdatum van de terinzagetermijn, vier keer gepoogd telefonisch contact te krijgen met indiener. Dit is niet gelukt. Indiener heeft op gebruikelijke en wettelijke wijze kennis kunnen nemen van publicatie. Naar aanleiding van de informatieavond had indiener zich kunnen voorbereiden op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- e. Periode terinzagelegging
De wettelijke periode van terinzagelegging duurt zes weken. Met uitzondering van de algemeen erkende feestdagen is de afdeling van de gemeente in die periode niet gesloten geweest.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze D

Ingediend door: "D"

Ontvangen op 9 januari 2015, niet ontvankelijk.

Deze zienswijze is niet ontvankelijk omdat deze buiten de daarvoor gestelde termijn is ingediend. Dit is gebaseerd op de dagtekening van de brief (9 januari 2015) en het ontbreken van een poststempel waaruit het moment van verzenden opgemaakt had kunnen worden.

Indiener merkt op dat de bijlagen bij het bestemmingsplan niet tijdig ter inzage zijn gelegd.

Reactie college

Zoals in de inleiding van deze nota aangegeven heeft het ontwerpbestemmingsplan via diverse kanalen ter inzage gelegen. De bijlagen bij de toelichting stonden inderdaad in eerste instantie niet op de gemeentelijke website, maar dit is na het telefonisch overleg waaraan indiener refereert terstond aangepast. Alle documenten waren van het begin van de termijn raadpleegbaar via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl (waarvan in de kennisgeving tevens melding is gemaakt), waarmee aan de in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ten aanzien van de terinzagelegging langs elektronische weg gestelde eisen is voldaan. Er is geen sprake van een verschoonbare termijnoverschrijving als gevolg hiervan.