

**Nota van zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Benedenkerkstraat 2b**



16-0048525

DEEL 1: INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Benedenkerkstraat 2b' heeft van 24 maart 2016 tot en met 4 mei 2016 ter inzage gelegen.

Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid hebben 1 persoon en een instantie gebruik gemaakt.

In deze nota wordt in deel 2 ingegaan op de inhoud van de ingediende zienswijzen. De zienswijzen zijn samengevat en worden van gemeentewege beantwoord. Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De gehele reacties zijn in hun geheel beoordeeld. Indien de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan is dit in de conclusie expliciet aangegeven.

De voorliggende nota van zienswijzen wordt na vaststelling door de gemeenteraad aan diegenen, die een zienswijze hebben ingediend, toegezonden. De in de nota aangegeven aanpassingen, mits van toepassing, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden in het plan verwerkt.

Het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad al dan niet gewijzigd vastgesteld. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. In afwijking hiervan wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt, indien door gedeputeerde staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijzen van gedeputeerde staten of de inspecteur.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

DEEL 2: OVERZICHT INSPREKERS

	Naam indiener zienswijze
1.	Dhr. P. Kievits, Aletta Jacobsstraat 20, 5165 EK Waspik
2.	Waterschap Brabantse Delta

DEEL 3: Samenvatting zienswijze en beantwoording gemeente

1. Dhr. P. Kievits, Aletta Jacobsstraat 20, 5165 EK Waspik

Samenvatting:

In de op 3 mei 2016 (aangevuld 5 mei) ingediende zienswijze wordt het volgende aangegeven:

Reclamant geeft aan dat volgens een door hem ingeschakelde deskundige door de bouw van de woningen de bezonning in zijn tuin en op zijn achtergevel aanzienlijk vermindert. In de ochtend kan het verlies aan zonlicht oplopen tot 80%. De beoordeling van de gemeente is gebaseerd op verkeerde aannames en op tijdstippen die niet relevant zijn. Dit leidt tot een waardevermindering van zijn woning en bovendien kan hij geen gebruik meer maken van de gratis opwarming van de achtergevel.

Reclamant verbaast zich erover dat volgens de projectontwikkelaar de strook van 3 m naast het te bouwen huis tot aan zijn achtergrens bebouwd mag worden tot een hoogte van 7,5 m. Volgens de projectontwikkelaar zou hiervoor geen vergunning nodig zijn. Een muur van 7,5 m hoog op een afstand van slechts 7 m van zijn woning vindt reclamant niet redelijk. Hij zal dan ook tijdelijk grond moeten afstaan voor de nieuwbouw waardoor hij 8 maanden lang niet via de achterdeur naar binnen kan. Reclamant verzoekt de afstand van 3 m te vergroten naar 6 m, de maximale hoogte van de nieuwe woningen te verlagen van 10 m naar 8,5 m en de diepte te maximaliseren tot 9 m. Een andere optie is dat reclamant een strook grond aankoopt aan de achterzijde van zijn perceel waardoor 1 nieuwe woning vervalt.

Onder de woning van reclamant zitten geen heipalen. Bij bronnering bestaat het risico dat zijn fundering gaat zakken en er scheuren ontstaan. Hiertoe zal een risico inventarisatie gemaakt moeten worden.

Commentaar:

Bezonning

De argumenten die reclamant aandraagt met betrekking tot de bezonning op zijn perceel komen grotendeels overeen met de inhoud van zijn inspraakreactie naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan. In verband daarmee is toen een bezonningsstudie gemaakt om de effecten van de nieuwbouw op het perceel van reclamant inzichtelijk te maken. De resultaten van de bezonningsstudie zijn destijds verwerkt in de Nota van inspraak. In eerste instantie wordt verwezen naar deze beantwoording aangezien de inhoud daarvan nog steeds door de gemeente wordt onderschreven.

Het klopt dat daarbij toen is ingegaan op de tijdstippen 11.00, 13.00 en 16.00 uur. In de bezonningsstudie zelf is echter ook het tijdstip 9.00 uur meegenomen. De plaatjes van circa 9.00 uur op de verschillende maatgevende dagen zijn als bijlage bij deze nota gevoegd. Daaruit blijkt inderdaad dat rond dat tijdstip op 21 maart en 21 december sprake is van behoorlijke schaduwwerking op het perceel. Op 21 juni is dat een heel stuk minder. Dit doet echter niet af aan het feit dat de nieuwbouw vanaf 13.00 uur geen schaduw meer veroorzaakt.

Voor schaduwwerking en bezonning bestaan geen wettelijke normen in Nederland. Gemeentes zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen omtrent bezonning. Wel zijn er normen van TNO; de lichte norm en de strenge norm. Om het toetsen aan deze norm mogelijk te maken is er een vast meetpunt bepaald. De bezonning wordt gemeten in het midden van de vensterbank aan de binnenzijde van het glas in de woonkamer.

De lichte norm

Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

De strenge norm

Om te voldoen aan de strenge norm moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal. Ook hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Ter beoordeling of voldaan wordt aan genoemde TNO normen is opnieuw een bezonningsfilmpje gemaakt op de dagen 21 januari, 19 februari, 21 oktober en 22 november. Hieruit komen de volgende resultaten:

Lichte norm

	Periode zon inval	Duur zon inval	Norm	Voldoet aan norm?
19 febr	10:40-16:25	5 uur 45 min	Tenminste 2 uur	Ja
21 okt	10.10-15.55	5 uur 45 min	Tenminste 2 uur	Ja

Zware norm

	Periode zon inval	Duur zon inval	Norm	Voldoet aan norm?
21 jan	10:25-15:25	5 uur	Tenminste 3 uur	Ja
22 nov	09:55-14:55	5 uur	Tenminste 3 uur	Ja

Deze resultaten inclusief bijbehorende plaatjes zijn als bijlage toegevoegd aan deze nota. De normen worden ruimschoots gehaald. Hierbij is gekeken naar de periode waarin de gehele zuidgevel in de zon ligt terwijl het voor het beoordelen van de norm eigenlijk alleen gaat om de periode waarin een bepaald raam in de zuidgevel zon doorlaat. Strikt genomen zou de duur van zon inval dan nog langer zijn dan hierboven weergegeven.

Alhoewel dus ruimschoots voldaan wordt aan de normen voor bezonning, realiseren wij ons dat de situatie voor reclamant desondanks toch verslechtert. Met name de oostkant van het perceel van reclamant krijgt met meer schaduw te maken in de nieuwe situatie.

Gelet op het feit dat (1) de oostgevel ook een groot deel van de dag wel zon krijgt en (2) ruimschoots voldaan wordt aan de strenge TNO-norm zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot van reclamant als gevolg van een verslechterde bezonning op zijn perceel.

Indien en voor zover reclamant van mening is dat zijn woning in waarde zal dalen als gevolg van de mogelijkheden in dit bestemmingsplan kan hij daarvoor, als het bestemmingsplan onherroepelijk is, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.

Bouwmogelijkheden

De bouwregels in het bestemmingsplan staan niet toe om de strook van 3 meter tussen de achtergrens van het perceel van reclamant en het bouwvlak binnen de bestemming Wonen, waar het hoofdgebouw moet worden gesitueerd, te bebouwen tot een hoogte van 7,5 meter. Op grond van de regels in het bestemmingsplan inzake bijgebouwen, mag de goothoogte van een aanbouw maximaal 3,1 meter zijn en de nokhoogte 5 meter resp. maximaal 0,25 meter hoger dan de 1e verdiepingvloer, wat neer zal komen op ca. 3,25 meter. Vergunningsvrij kan de hoogte van de aanbouw maximaal 0,3 meter hoger zijn dan de 1e verdiepingvloer, wat neer zal komen op ca. 3,3 meter. In de bouwregels voor hoofdgebouwen (artikel 5.2.1 sub b) zal, ter verduidelijking, expliciet worden benoemd

dat hoofdgebouwen enkel binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de verbeelding mogen worden gerealiseerd.

Voor het bouwen van het hoofdgebouw zal het niet nodig zijn om daarbij gebruik te maken van het perceel van reclamant aangezien daarvoor de strook van 3 meter beschikbaar is. Mocht er op de strook van 3 meter een aanbouw gerealiseerd gaan worden dan is dat wellicht wel nodig. Dit betreft echter geen aspect dat direct verband houdt met het bestemmingsplan. In dat geval geldt het zogenaamde steigerrecht uit het Burgerlijk Wetboek en kunnen daarover tussen reclamant en ontwikkelaar/toekomstige bewoners ook goede afspraken worden gemaakt. Voor het aanpassen van afstanden en/of maatvoeringsvoorschriften of het verkopen van grond aan reclamant is geen reden.

Bronnering/schade

Elke aannemer is verplicht om voorafgaand aan bouwactiviteiten een opname/nulmeting te doen van de directe omgeving. Hierbij wordt de bestaande bebouwing in de directe omgeving van de ontwikkeling, voorafgaand aan de start van de bouwactiviteiten, vastgelegd in een rapportage inclusief foto's. Ook in dit geval zal de ontwikkelaar op deze manier te werk gaan. Overigens is het nog helemaal niet zeker of er bronnering zal worden toegepast. Dat staat echter los van het uitvoeren van een nulmeting, die wordt sowieso uitgevoerd.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat er gebruiks- en/of bouwmogelijkheden worden gewijzigd. Artikel 5.2.1 sub b wordt aangepast om nog duidelijker te maken dat hoofdgebouwen enkel binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de verbeelding mogen worden gerealiseerd.

2. Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting:

In de waterparagraaf is een foutieve verwijzing opgenomen van het beleid van het waterschap. Verzocht wordt om in hoofdstuk 4.7 van de toelichting een vervangende tekst op te nemen (tekstvoorstel is opgenomen in de zienswijze).

In de waterparagraaf is de huidige puinverharding rondom de brandweerkazerne als verhard oppervlak meegerekend waarvan hemelwater afstroomt en geloosd wordt op het Zuidwateringskanaal. Aangezien het huidige terrein niet aangesloten is op kolken dient dit als onverhard oppervlak aangemerkt te worden. Als gevolg hiervan komt de uitbreiding van het verhard oppervlak boven de 2000 m² en dient er retentie te worden aangelegd.

Commentaar:

De voorgestelde tekst over het beleid van het waterschap wordt overgenomen en verwerkt in de toelichting.

Alhoewel de puinverharding niet vergelijkbaar is met asfalt of klinkers wordt deze toch als verhard aangemerkt. In de bestaande situatie wordt het hemelwater namelijk niet in de bodem geïnfiltreerd maar wordt dit via een drainagesysteem en een duiker via een uitstroomvoorziening afgevoerd op het Zak. In de watertoets en in de waterparagraaf is dit nader uitgelegd en toegelicht. De conclusie, dat de toename van het verhard oppervlak onder de grens blijft van maximaal 2000m² en er dus geen retentie aangelegd hoeft te worden, blijft hierdoor hetzelfde.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat er gebruiks- en/of bouwmogelijkheden worden gewijzigd. De waterparagraaf wordt

wel aangepast door daarin het juiste beleid van het waterschap te benoemen en meer tekst en uitleg te geven over het verhard oppervlak in de oude en de nieuwe situatie.

