

**Nota van inspraak  
voorontwerpbestemmingsplan**

**Pieter Vreedestraat**

## **DEEL 1: INLEIDING**

Het voorontwerpbestemmingsplan Pieter Vreedestraat heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 3 december tot en met 23 december 2011 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 2 personen gebruik gemaakt.

In deze nota wordt in deel 2 een overzicht gegeven van alle insprekers. Om de reacties te kunnen onderscheiden heeft iedere inspreker een nummer gekregen.

In deel 3 zijn de inspraakreacties samengevat en worden deze van gemeentewege beantwoord.

Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Alle reacties zijn in het geheel beoordeeld.

Indien een inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan is dit in de conclusie expliciet aangegeven.

De voorliggende inspraaknota wordt na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders aan diegenen, die een inspraakreactie hebben ingediend, toegezonden. De in de nota aangegeven aanpassingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan worden in het plan verwerkt.

In de vervolgfase wordt het bestemmingsplan in ontwerp 6 weken ter inzage gelegd op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze termijn kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.

Het bestemmingsplan wordt vervolgens door de gemeenteraad al dan niet gewijzigd vastgesteld: binnen 8 weken, indien geen zienswijzen zijn ingediend; binnen vier maanden, indien wel zienswijzen zijn ingediend. Van de ter inzage legging op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vindt publicatie plaats in de Staatscourant en in het elektronische gemeentebblad.

## DEEL 2: OVERZICHT INSPREKERS

	<b>Naam inspreker</b>
1.	Dhr. D. van Boxtel, Putstraat 33, 5142 RJ WAALWIJK
2.	Mw. Leenheers, Groenstraat 2b, 5142 EB WAAKWIJK

## **DEEL 3:       SAMENVATTING INSPRAAKREACTIES EN BEANTWOORDING GEMEENTE**

### **1.       Dhr. D. van Boxtel, Putstraat 33, 5142 RJ WAALWIJK**

Mede namens de bewoners van Putstraat 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39 en 45

#### ***Samenvatting:***

##### Stedenbouw

Inspreker geeft aan zich niet te kunnen vinden in de hoogte van de bouwmassa, aangezien voor twee lagen met kap 13 meter zeker niet noodzakelijk is. Tien meter zou volgens inspreker ook volstaan.

Verder kan inspreker zich niet vinden in de korte afstand van de nieuwbouw tot de bestaande panden in de directe omgeving en het verlies van uitzicht en privacy voor de bewoners van de Putstraat. Door het naar achteren plaatsen van de bebouwing ten opzichte van de huidige situatie krijgt Putstraat 33 en 35 te maken met uitzichtverlies. Inspreker is van mening dat de bouwdiepte veel te zwaar is aangezet gelet op de doelgroep.

Inspreker kan zich dan ook niet vinden dat daar waar in de plantoelichting wordt gesproken over de wenselijkheid van de aansluiting op de bestaande bebouwing en het voorkomen van wandvorming in de planregels slechts gesproken wordt over een bouwhoogte van 13 meter en een bouwdiepte van 22 meter. Inspreker verzoekt om de planregels beter af te stemmen op de bouw van hetgeen wordt voorgehouden, zijnde de benedenwoning en de maisonnette met kap. Dit geldt ook voor de gelijke situering van de woningen ten opzichte van de weg en het aansluiten bij de aangrenzende bebouwing.

##### Burenrecht

Inspreker vraagt zich af of de planregels en de mogelijkheden die er worden gecreëerd zich verdragen met de bepalingen uit het burenrecht.

##### Groen en parkeren

Inspreker geeft aan dat de groene invulling zoals deze is benoemd in de plantoelichting niet is terug te vinden in de planregels, aangezien de ruimte bijna in zijn geheel nodig zal zijn voor parkeren. Er wordt roofofbouw gepleegd op het openbare gebied van de Pieter Vreedestraat en op de groene invulling.

Daarnaast wordt gevraagd om het aantal en soort woningen af te stemmen op het aantal beschikbare parkeerplaatsen en om het parkeren aan de achterzijde van de woningen te situeren. Dit kan gerealiseerd worden door de woningen op dezelfde locatie te situeren als de huidige woningen (bestaande voorgevelrooilijn).

##### Planschade

Inspreker geeft aan dat hetgeen hierboven is opgemerkt zal leiden tot waardevermindering van zijn woning cq. de omliggende woningen in het plangebied.

#### ***Commentaar:***

##### Stedenbouw

Stedenbouwkundig vinden wij twee lagen met kap voorstelbaar als je aansluiting zoekt bij de aangrenzende bebouwing. Om wandvorming te voorkomen is het wenselijk dat de bebouwing op enkele plekken wordt doorbroken. Dit kan zowel fysiek als visueel. Hierbij moet gedacht worden aan het creëren van openheid bijvoorbeeld in de vorm van groenvoorzieningen dan wel het toepassen van verspringende gevels, materialiseren, kleur en kaprichtingen.

Deze wens is inderdaad niet tot uiting gekomen in de planregels. Na overleg met initiatiefnemer is er voor gekozen om middels aanduidingen in de planregels het

doorbreken van de bebouwing op te nemen. Hierdoor wordt wandvorming voorkomen en krijgen de woningen een kleinschaligere en individuelere uitstraling.

De goothoogte is 7 meter en de bouwhoogte kan maximaal 13 meter bedragen. Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gesitueerd. De totale diepte van het hoofdgebouw met de daaraan aangebouwde bijgebouwen, te meten vanaf de voorgevelrooilijn mag gezamenlijk maximaal 22 m bedragen en moet tevens voldoen aan de eisen die zijn opgenomen onder artikel 4.2.2. lid 3 van de planregels. Deze regel is conform de systematiek die wij binnen de gemeente Waalwijk hanteren en conform vastgesteld beleid. Aangezien het enkel gaat om bijgebouwen die niet hoger kunnen zijn dan één laag met kap (dus enkel de begane grond) zijn wij van mening dat de belangen van de omwonenden door deze regeling niet onevenredig worden geschaad. Overigens is deze regeling ook in het huidige bestemmingsplan al opgenomen, maar gaat het daar over 18 meter i.p.v. 22 meter.

Gelet op het feit dat wij 13 meter bouwhoogte stedenbouwkundig in de omgeving vinden passen wordt door ons niet bekeken of 12 meter of zoals inspreker aangeeft 10 meter ook voldoende zou kunnen zijn. Deze vraag zou pas teruggelegd worden bij de initiatiefnemer op het moment dat wij 13 meter niet in de omgeving vinden passen. Het is dan aan de initiatiefnemer om te zoeken naar een oplossing en bijv. het woonprogramma of de uitgangspunten aan te passen. Het bovenstaande geldt ook over de opmerking die is gemaakt over de forse opzet van het woonprogramma in relatie tot de doelgroep.

Met betrekking tot de situering van de bebouwing wordt opgemerkt dat in het vigerende bestemmingsplan er één groot bouwblok is opgenomen, waarbinnen 45 gestapelde woningen gesitueerd kunnen worden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om een hoofdgebouw (inclusief aangebouwde bijgebouwen) op te richten met een diepte van 18 meter. Tevens is het nu ook al mogelijk om (vrijstaande) bijgebouwen op te richten met een goothoogte van 3,1 meter en een nokhoogte van 5 meter. Kortom: als je zou rekenen vanaf de voorgevelrooilijn 18 meter, dan zou het gebouw tot ongeveer halverwege het perceel van Grotestraat 33, zijnde het perceel van de inspreker, kunnen komen. Het klopt echter wel dat de bouwhoogte zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan aanzienlijk toeneemt.

Het naar achteren plaatsen van de woningen heeft mogelijk een nadelig effect op de woningen aan de Putstraat 33 en 35, maar heeft daarentegen een positief effect op Putstraat 37 en 39. Tevens is het niet wenselijk/mogelijk om de woningen op dezelfde plek te situeren als de huidige feitelijke situatie, aangezien er dan te weinig ruimte is voor het aantal parkeerplaatsen dat wij noodzakelijk achten voor het aantal woningen. Om de woningen op huidige locatie te situeren zou er een substantieel aantal woningen moeten vervallen waardoor het voor de initiatiefnemer financieel niet meer haalbaar zou zijn. Gelet op de huidige rechten van het bestemmingsplan (zijnde 45 woningen) en de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan al biedt (zie hieronder) vinden wij dit onevenredig voor de initiatiefnemer.

Stedenbouwkundig bekeken vinden wij twee bouwlagen met een kap acceptabel in de onderhavige woonomgeving.

Wij zijn van mening dat er in beginsel geen sprake is van een onevenredige bedreiging van de privacy, uitzichtverlies resp. aantasting van woongenot, windval en schaduwwerking. Zulks noch op zichzelf bezien in de context van een binnenstedelijke woonwijk noch in relatie tot huidige bouwmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt.

Echter, hebben wij naar aanleiding van de inspraakreactie en het gesprek dat heeft plaatsgevonden tussen de insprekers, de initiatiefnemer en de gemeente de initiatiefnemer de opdracht gegeven om kritisch te kijken welke mogelijkheden er zijn om tegemoet te komen aan de wensen van de insprekers. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van het plan.

De afstand tussen de percelen aan de Putstraat en het bouwvlak van het onderhavige bestemmingsplan wordt opgerekt met ongeveer vier meter tot ongeveer zes meter. Tevens heeft initiatiefnemer aangegeven dat ze bereidt is om de bouwhoogte zoals opgenomen in het bestemmingsplan te verminderen met twee meter (voor een groot deel van het complex). Daar waar de initiatiefnemer de entrees van het complex heeft bedacht zal het wel mogelijk blijven om een bouwhoogte van dertien meter te realiseren. Opgemerkt dient te worden dat de schildkap zoals deze was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan aan de westzijde van het bouwblok komt te vervallen. Gelet op de grotere afstand tussen de percelen aan de Putstraat en het toekomstige gebouw en de vermindering van de bouwhoogte vinden wij deze schildkap niet meer noodzakelijk, aangezien er nu op een andere manier aan de wensen van inspreker wordt voldaan. Tevens heeft initiatiefnemer aangegeven dat ze deze "verplichting" liever niet meer opgelegd willen krijgen, aangezien dit een beperking van de gebruiksruimte met zich meebrengt. Aangezien ze minder hoog gaan bouwen en de beukmaat van de woningen worden verkleind, is de gebruiksruimte na opheffing schilddak zeer gewenst om een volwaardig(er) woonprogramma te realiseren. Mede gelet op de belangen van initiatiefnemer en het feit dat de belangen van de omwonenden ons inziens nu op een andere manier zijn gewaarborgd kunnen wij ons in het verzoek van initiatiefnemer vinden.

#### Burenrecht

Met betrekking tot de opmerking inzake het burenrecht kan worden opgemerkt dat er in het kader van het bestemmingsplan bij ons geen redenen bekend zijn waarom er strijd zou zijn in het kader van het burenrecht.

#### Groen en parkeren

De oorspronkelijke intentie van de initiatiefnemer was om tussen de te bouwen woningen en de te situeren parkeerplaatsen een groen element op te nemen. Dit is op de informatie-avonden ook gecommuniceerd naar de omwonenden, onder voorbehoud dat het qua maatvoeringen en andere belangen mogelijk zou zijn. Gebleken is dat om het parkeren te maximaliseren het niet meer mogelijk is om dit groene element aan te leggen. De exacte inrichting van de straat maakt geen deel uit van het bestemmingsplan en kan hierin ook niet worden afgedwongen, omdat dit 'slechts' een planologisch kader stelt. Het bestemmingsplan maakt een groene invulling wel mogelijk, aangezien in de planregels groenvoorzieningen mogelijk zijn binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijf' (artikel 3 van de planregels).

Alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld zal er een exploitatie-overeenkomst worden afgesloten tussen de gemeente Waalwijk en Casade waarin onder andere de inrichting van het openbaar gebied wordt geregeld. Hierin zal onder meer worden opgenomen dat aan de zuidzijde van het plangebied het aanwezige groen kwalitatief wordt opgewaardeerd in die zin dat er een eenduidige plantenkeuze komt en dat de bestaande bomen (boompjes) worden vervangen door vier grote exemplaren. Door deze aanpassing neemt de kwantiteit van het aanwezige groen als geheel weliswaar af, maar blijft de kwaliteit ervan minimaal gelijk aan de huidige situatie.

Zoals hier boven al is aangegeven is het niet wenselijk/mogelijk om de woningen op dezelfde plek te situeren als de huidige feitelijke situatie, aangezien er dan te weinig ruimte is voor het aantal parkeerplaatsen dat wij noodzakelijk achten voor het aantal woningen.

Verder kan m.b.t. parkeren worden opgemerkt dat er inderdaad niet in zijn geheel wordt voldaan aan het parkeernorm. Er geldt een parkeernorm van 1,7 voor de goedkope woningen en 1,0 voor de seniorenwoningen. Zodoende geldt er een totale parkeernorm van  $(20 \times 1,7) + (20 \times 1,0) = 34 + 20 = 54$  parkeerplaatsen. Ten opzichte van de thans in het plan opgenomen parkeercapaciteit een tekort van 1 parkeerplaats per woningcategorie (dus 2 parkeerplaatsen). Het aantal aan de noordzijde beschikbare parkeerplaatsen wordt uitgebreid van 15 naar 52, een toename derhalve van 34 parkeerplaatsen bij een afnemend woningaantal van 6.

Gelet op de geringe afwijking ten opzichte van de norm, het feit dat het aantal woningen ten opzichte van de oude situatie afneemt en het aantal parkeerplaatsen toeneemt vinden wij een afwijking van het gemeentelijk beleid met twee parkeerplaatsen acceptabel.

Het aan de achterzijde situeren van de parkeerplaatsen vinden wij, gelet op het straatbeeld en (verkeers)veiligheid, niet wenselijk.

#### Planschade

Mocht inspreker van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering dan zijn naar onze mening de rechten van de inspreker voldoende in de wet gewaarborgd. De Wet ruimtelijke ordening biedt in hoofdstuk 6 mogelijkheden om nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een aanvraag te doen voor tegemoetkoming in planschade.

#### **Conclusie:**

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan Pieter Vreedestraat op de navolgende punten:

- in de planregels zal een regeling/verbijzondering/aanduiding worden opgenomen inzake de dakhellingen. Hierdoor wordt wandvorming voorkomen en krijgen de woningen een kleinschaliger en individueler uitstraling;
- de afstand tussen de percelen van de Putstraat en het bouwblok zal worden verruimd, met ongeveer 4 meter naar ongeveer 6 meter;
- de maximale bouwhoogte zoals opgenomen in het bestemmingsplan wordt (grotendeels) verlaagd van 13 naar 11 meter.

## **2. Mw. Leenheers, Groenstraat 2b, 5142 EB WAALWIJK**

### ***Samenvatting***

#### Flora en fauna

Inspreker merkt op dat er een vleermuis op de planlocatie aanwezig is.

#### Stedenbouwkundig

Inspreker vindt dat de huidige voorgevelrooilijn dient te worden aangehouden, zodat de bewoners aan de Putstraat en Thorbeckelaan hier m.b.t. het privacy-aspect geen hinder van ondervinden. Tevens past de gewenste hoogte niet in de omgeving. Tevens heeft inspreker in een e-mail d.d. 14 februari aangegeven dat de woningen die er nu staan geen wooneenheden zijn in de normale zin van het woord, aangezien het boven- en benedenwoningen betreffen en deze woningen een zeer kleine oppervlakte hebben. Tevens merkt inspreker op dat bij renovatie van "twee woningen" één zeer fraaie woning met tuin gemaakt kan worden. Dit zou zeer aantrekkelijk zijn om te wonen en dit zou de buurt ( volgens inspreker nu niet echt super) een kwaliteitsimpuls geven.

#### Parkeren

Het plan gaat uit van 20 seniorenwoningen en de hierbij behorende parkeernorm. Inspreker vindt deze norm niet acceptabel, aangezien de huidige en toekomstige senioren nog geruime tijd moeten werken. Uitgaande van 2 volwassenen en 2 kinderen zullen er 2 auto's aanwezig zijn en is het aantal parkeerplaatsen niet toereikend. Zeker nu er niet wordt voldaan aan de parkeernorm. Verder geeft inspreker aan het erg vreemd te vinden dat in de plantoelichting staat aangegeven dat er in de omgeving van de planlocatie geen sprake is van een parkeerprobleem, dit heeft inspreker inzichtelijk gemaakt middels een zelf opgesteld parkeeronderzoek (bezettingsgraad).

### ***Commentaar:***

#### Flora en fauna

De EHS, Natura 2000 gebied Langstraat en beschermd natuurmonument Eendennest bevinden zich op respectievelijk 650 meter, 2 kilometer en 2,5 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege deze afstanden is het niet te verwachten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten zullen hebben op de natuurwaarden in deze gebieden. Door de vegetatie van veel komende vogelsoorten te verwijderen buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) wordt voorkomen dat er schade aan algemene vogels, hun eieren en nesten ontstaat.

Het is mogelijk dat in de te slopen gebouwen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. In het plangebied zijn tijdens de eerste onderzoeksnacht geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen gevonden. Conform het vleermuisprotocol (Vleermuizenvakberaad Netwerk Groene Bureaus *et al.*, 2011) blijken belangrijke foerageergebieden, paarverblijven en vaste vliegroutes van gewone dwergvleermuizen in het plangebied afwezig te zijn. Net buiten het plangebied, nabij het woonhuis aan de Pieter Vreedestraat 2 is een baltsende mannelijke gewone dwergvleermuis waargenomen. Dit dier zwermde bij een opening onder het dak van dit woonhuis. Op deze locatie bevindt zich een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. In het kader van de Flora- en faunawet worden paarverblijven van de gewone dwergvleermuis als een beschermde vaste rust- en verblijfplaats gezien. In de periode 15 juni – 15 juli 2012 zal er nog een tweede nacht vleermuizenonderzoek en tevens een vogelonderzoek plaatsvinden. Indien er dan vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, of jaarrond beschermde nesten (gierzwaluw en huismus) worden gevonden, dan zal er op een aangepaste wijze worden gesloopt, waarbij wordt voorkomen dat er individuen van deze soorten worden verwond of gedood. Ook zal er dan voor vervangende rustplaatsen en/of nestgelegenheid worden gezorgd, zodat het plangebied geschikt blijft als leefgebied voor de aangetroffen soorten. Hierdoor



zijn er vanuit het vleermuizen- en vogelonderzoek geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging.

#### Stedenbouwkundig

Zie hetgeen is opgemerkt onder punt 1 van de samenvatting.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het ons bekend is dat de huidige woningen boven- en benedenwoningen zijn en dat deze woningen onder andere met betrekking tot het woonoppervlakte niet meer voldoen aan huidige woonwensen. Dit is een van de redenen waarom initiatiefnemer om een bestemmingsplanwijziging heeft verzocht. Wij waarderen het zeer dat inspreker meedenkt met een oplossing. De vraag om van twee woningen één woning te maken is door initiatiefnemer niet aan ons voorgelegd, en zodoende ook niet in overweging genomen. Wij kunnen ons echter voorstellen dat initiatiefnemer ook rekening houdt met het aantal te realiseren wooneenheden om hun doelgroep te faciliteren in hun behoefte. Daarnaast zou het kunnen zijn dat renoveren van de woningen financieel zodanige kosten met zich meebrengt dat de keuze gemaakt wordt voor sloop/nieuwbouw. Gelet op de aanpassingen n.a.v. de inspraakreacties zijn wij van mening dat we tegemoetkomen aan de wensen van de omwonenden en aan de wens van de inspreker aangaande het aantrekkelijk wonen in de buurt.

#### Parkeren

Zie hetgeen is opgemerkt onder punt 1 van de samenvatting. Verder wordt opgemerkt dat de norm is vastgesteld conform het parkeernormenbeleid van de gemeente Waalwijk. Bij de gemeente zijn geen parkeerproblemen bekend in de Pieter Vreedestraat (omgeving planlocatie). Aangezien er sprake is van een substantiële verbetering van het parkeren, gelet op de vermindering van het aantal woningen en de extra parkeerplaatsen die worden gemaakt vinden wij een afwijking van de norm met 2 parkeerplaatsen acceptabel. Daarnaast zijn bezwaren van inspreker aangaande het parkeren in de directe omgeving van inspreker bij de gemeente bekend. Zoals eerder medegedeeld kunnen wij de door de inspreker bestempelde parkeerproblematiek van de gemeente Waalwijk niet met deze planontwikkeling oplossen.

#### **Conclusie:**

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan Pieter Vreedestraat op de navolgende punten:

- de afstand tussen de percelen van de Putstraat en het bouwblok zal worden verruimd, met ongeveer 4 meter naar ongeveer 6 meter;
- de maximale bouwhoogte zoals opgenomen in het bestemmingsplan wordt (grotendeels) verlaagd van 13 naar 11 meter.