

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Pieter Vreedestraat

DEEL 1: INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Pieter Vreedestraat heeft op grond van 3.8 Wet ruimtelijke ordening van 23 maart tot en met 3 mei 2012 ter inzage gelegen.

Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid hebben twee reclamanten (waarvan een reactie namens meerdere omwonenden) gebruik gemaakt.

In deel 2 zijn de zienswijzen 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 zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan is dit in de conclusie expliciet aangegeven.

De voorliggende nota van zienswijze wordt na vaststelling door de gemeenteraad aan diegenen, die een zienswijzen 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: SAMENVATTING ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDING GEMEENTE

1. E. Leenheers-Blijswijk Groenstraat 2b 5142 EB WAALWIJK

Samenvatting:

Reclamant geeft aan dat er onvoldoende tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van de omwonenden en de opmerkingen die zijn ingediend.

Reclamant geeft een beschrijving van de huidige studio's, niet zijnde woningen, en geeft aan het niet eens te zijn met de parkeernorm. Reclamant geeft hiervoor een aantal redenen:

- verhoging van het aantal bewoners. Volgens reclamant wonen er nu maximaal 46 personen en in de toekomst kunnen er 240 personen komen te wonen;
- de parkeernormennota is niet correct, aangezien de normen verouderd zijn. Dit geldt voor garages, seniorenwoningen, aanleunwoningen, serviceflats en voor kamerverhuur. Daarnaast wordt de vraag gesteld of senioren wel vijfenvijftigplussers zijn. Volgens reclamant zouden er $40 \times 1,7 = 68$ parkeerplaatsen moeten komen.

Verder geeft reclamant aan dat de toekomstige huurprijs niet is op te brengen voor de toekomstige bewoners. Deze bewoners zouden dan weer aanspraak maken op huursubsidie. Mochten de huizen door de hoge huurprijs moeilijk verhuurbaar zijn dan zullen er hoogst waarschijnlijk buitenlandse arbeidsmigranten in komen, aangezien deze groep wel de huur op kan brengen. Een goed alternatief zou zijn: de bestaande woningen renoveren en van twee woningen één woning maken.

Reclamant geeft aan het niet eens te zijn met de versoering van het openbare groen. Dit te meer nu afgelopen jaren er al meer groen in de wijk is verdwenen.

Tot slot merkt reclamant op dat de gemeente niet voldoet aan de woonvisie. Van een kwalitatief hoog omgevingsgebied voor zijn huidige en toekomstige inwoners is niets over. Alles wordt hier opgeofferd: mens/dier en groen om aan een zo hoog mogelijke winstmarge van de verhuurder te kunnen voldoen.

Beantwoording:

De opmerking van reclamant inzake het aantal bewoners geeft niet het juiste beeld, aangezien deze is gebaseerd op verkeerde aannames. Reclamant telt voor een seniorenwoning 2 personen en voor de maisonnette een gezin bestaande uit vier personen. Er worden 20 seniorenwoningen en 20 maisonnettes mogelijk gemaakt en dat maakt op basis van de indeling van reclamant een totaal van 120 personen ((20x2) + 20x4)) en niet 240 personen zoals reclamant weergeeft.

Op basis van onze parkeernormennota komen we in beginsel 2 parkeerplaatsen tekort, echter maakt het beleid het ook mogelijk om gemotiveerd van de norm af te wijken. 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 reclamant aangaande het parkeren in de directe omgeving van reclamant bij de gemeente bekend. Zoals eerder medegedeeld kunnen wij de door de reclamant bestempelde parkeerproblematiek van de gemeente Waalwijk niet met deze planontwikkeling oplossen.

Overigens zal naar verwachting in de tweede helft van 2012 worden bekeken of de parkeernormennota geactualiseerd dient te worden. Indien daartoe aanleiding bestaat zullen mogelijke wijzigingen ter besluitvorming aan het college en/of de gemeenteraad worden voorgelegd.

Met betrekking tot hetgeen reclamant aangeeft inzake de huurprijs kunnen wij opmerken dat de gemeente niet gaat over de huurprijs die een woningbouwcoöperatie in rekening brengt aan zijn huurders. Een woningbouwcoöperatie dient te voldoen aan allerlei wet- en regelgeving inzake de doelstelling die zij nastreven inzake sociale woningbouw en wij gaan ervan uit dat Casade hier ook zeker aan voldoet.

Als gemeente beoordelen we niet of er ook andere manieren zijn hoe de eigenaar van de onroerende zaak met zijn eigendom kan omgaan. De afweging om al dan niet tot renovatie over te gaan is zodoende een afweging die de eigenaar dient te maken. Wij beoordelen de plannen die een initiatiefnemer indient op basis van de kaders die de wetgever heeft bepaald. Met betrekking tot ruimtelijke ordening dient de gemeente te beoordelen of er sprake is van "goede ruimtelijke ordening". Dit houdt in dat wij onder meer bekijken of het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is en voldoet aan wet- en regelgeving op het gebied van onder andere milieu. Op het moment dat er wordt voldaan aan "een goede ruimtelijke ordening" bekijken wij in beginsel niet of er ook andere mogelijkheden zijn.

Met betrekking tot het groen willen we graag het volgende opmerken. Door de herinrichting van het openbare gebied (ten gevolge van het bouwplan) zal de hoeveelheid groen afnemen in vergelijking met de huidige situatie. Dit is onvermijdelijk omdat er voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd. In de straat is onvoldoende ruimte beschikbaar om aan beide zijden groen van formaat te kunnen realiseren. Bovendien liggen er kabels en leidingen aan de noordzijde van de straat waardoor aanplant van nieuwe bomen onmogelijk is. Vanwege de beschikbare ruimte en de kabels en leidingen is ervoor gekozen om in te zetten op het groen aan de zuidzijde van de straat. De reeds aanwezige hoeveelheid groen aan deze zijde van de straat blijft nagenoeg geheel gehandhaafd en zal worden vernieuwd. Hierbij is gekozen voor de aanplant van een aantal grote bomen met voldoende groeiruimte i.p.v. veel kleine bomen in een krappe standplaats. Op deze manier wordt er een plan ontwikkeld voor de toekomst.

Wij zijn van mening dat het onderhavige plan geen afbreuk doet aan de woonvisie en vinden het jammer dat reclamant van mening is dat er niets meer over is van het kwalitatief hoge omgevingsgebied. Zowel de renovatie van de bestaande woningen in de wijk als de geplande nieuwbouw (onderhavige plan) dragen ons inzien bij aan de leefbaarheid van de wijk.

Binnen een bestaand gebied dat is ingesloten door andere bebouwing is het soms zoeken naar een goede belangenafweging. Kies je bijvoorbeeld voor meer parkeerplaatsen en iets minder groen of toch voor meer groen en minder parkeerplaatsen? Hoeveel woningen zijn er maximaal toelaatbaar en wat is er stedenbouwkundig acceptabel? Hoe staat het met de voorraad sociale woningbouw, zijn er voldoende woningen beschikbaar voor de (toekomstige)bewoners van Waalwijk? Om tot een goede ruimtelijke ordening te komen, dienen alle belangen van zowel de wijkbewoners, de direct omwonenden en van de woningbouwcoöperatie te worden afgewogen en kom je tot een algemene belangenafweging. Zoals eerder is aangegeven zijn wij als gemeente van mening dat de belangen van alle partijen zorgvuldig zijn afgewogen. Het plan dat nu voorligt is de uitkomst van die belangenafweging.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan Pieter Vreedestraat.

2. D. van Boxtel Putstraat 33 5142 RJ WAALWIJK
Mede namens de
bewoners van Putstraat
27, 29, 31, 35, 37 en
39.

Samenvatting:

Reclamant geeft aan dat de aanpassingen die zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan Pieter Vreedestraat naar aanleiding van de inspraakreacties teleurstellend te vinden en verzoekt nogmaals de volgende aanpassingen door te voeren:

- het hanteren van de huidige voorgevelrooilijn. Hierdoor blijft de heldere ruimtelijke structuur behouden, maar blijft het woonklimaat van de woningen aan de Putstraat 33 en 35 gewaarborgd (dit in verband met aantasting van het uitzicht en schaduwwerking). Tevens wordt de privacy van de percelen gelegen aan Putstraat 37 en 39 in het onderhavige plan aangetast omdat de privacy mogelijk wordt verstoord.
- het situeren van de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het bouwvlak. Gelet op de tuinen achter de woningen en op de geplande "achterom" kost verschuiving van het bestemmingsvlak geen extra ruimte.
- meer groen in de Pieter Vreedestraat. Dit kan gerealiseerd worden door het parkeren aan de achterzijde te faciliteren. Door het parkeerterrein enkel open te stellen voor bewoners van de Pieter Vreedestraat zal ook het ongewenste gastverkeer dat op zoek is naar een parkeerplek worden voorkomen.

Tot slot wijst reclamant erop dat het wettelijke recht op het claimen van planschade niets afdoet aan de verplichting van "een goede ruimtelijke ordening".

Beantwoording:

Het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreacties ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd:

- op de verbeelding is een aanduiding opgenomen inzake de nokhelling, deze dient ter plaatse van de aanduiding haaks op de weg te worden gesitueerd. Hierdoor wordt wandvorming voorkomen en krijgen de woningen een kleinschaligere en individuelere uitstraling;
- de afstand tussen de percelen van de Putstraat en het bouwblok is verruimd, met ongeveer 4 meter naar ongeveer 6 meter;
- de maximale bouwhoogte is (grotendeels) verlaagd van 13 naar 11 meter. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om twee accenten van maximaal 13 meter hoog aan te brengen.

Gelet op de substantiële wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan vinden wij het jammer om te horen dat reclamant teleurgesteld is.

Gelet op het feit dat in de huidige situatie parkeren ook in het openbare gebied aan de voorzijde van de bebouwing plaatsvindt hebben wij in beginsel geen bezwaren om dat bij deze nieuwe planontwikkeling ook mogelijk te maken.

Desalniettemin hebben wij de bezwaren van reclamant in overweging genomen, maar wij zijn niet tot een andere conclusie gekomen.

Het parkeren aan de voorzijde brengt met zich mee dat er aan de voorzijde van de toekomstige woningen tuintjes gesitueerd kunnen worden en dat er achtertuinten gerealiseerd kunnen worden met een bepaalde diepte.

Het verplaatsen van de parkeerplaatsen naar de achterzijde brengt met zich mee dat, bij het aanhouden van de huidige voorgevelrooilijn en met behoud van het gewenste bouwvlak zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan de diepte van de gewenste tuinen met een aantal meters zou afnemen. Daarbij is uitgegaan van een noodzakelijke diepte van minimaal 11 meter van het parkeervlak en zoals gezegd de bestaande voorgevelrooilijn.

Daarnaast komt nog dat bij het situeren van de parkeerplaatsen aan de achterzijde het min of meer noodzakelijk zou moeten zijn om de parkeerplaatsen af te sluiten, gelet op de sociale veiligheid en het niet willen creëren van een hangplek voor de jeugd. Het afsluiten van de parkeerplaatsen brengt in dit geval, ook voor de omwonenden van de Pieter Vreedestraat met zich mee, dat de parkeerplaatsen ook niet meer door andere directe bewoners of bezoekers gebruikt kunnen worden en dat mogelijk, gelet op de verkeersveiligheid, de ruimte tussen de erfafscheiding van de percelen aan de Putstraat en het bouwvlak onvoldoende is om de bestaande achteringang voor de bewoners van de Putstraat te handhaven. Wanneer het wenselijk is dat deze gehandhaafd moet worden, dan zou er mogelijk meer afstand gecreëerd moeten worden door het gewenste bouwblok te versmallen. Mede gelet op de aanpassingen die naar aanleiding van de inspraakreacties zijn doorgevoerd zouden wij dit niet redelijk vinden voor de initiatiefnemer.

Tevens zijn wij van mening dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woonklimaat van de bewoners van de Putstraat 33 en 35. Schaduwwerking is eerder besproken met de bewoners en toen is aangegeven en middels een bezonningsstudie kenbaar gemaakt dat het nieuwe bouwplan (zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan) geen tot minimale schaduwwerking tot gevolg heeft. Deze studie betrof de oude situatie met de hogere bouwhoogte en kortere afstand tussen percelen aan de Putstraat en het toekomstige bouwvlak. De situatie inzake de schaduwwerking is, na aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, alleen maar beter geworden.

Het klopt dat het uitzicht verandert, maar wij vinden dit, gelet op de binnenstedelijke woonomgeving en de afstand van de hoofdbouwmassa van de woningen aan de Putstraat 33 en 35 tot aan de toekomstige bebouwing, geen onevenredige aantasting.

Met betrekking tot het mogelijke privacyverlies van de woningen aan de putstraat 37 en 39 kan worden opgemerkt er nauwelijks sprake is van privacyverlies, omdat in het vigerende bestemmingsplan ook ramen aan de westzijde van de bebouwing gesitueerd zouden kunnen worden en er sprake is van de situering van een zijgevel. Daarnaast is het recht op privacy geen absoluut recht, zeker niet in een binnenstedelijke woonomgeving.

Ook wij hechten grote waarden aan een fijn woon- en leefklimaat. Bij een planontwikkeling zoeken wij binnen de algemene belangenafweging dan ook naar een zo'n goed mogelijk balans naar alle factoren die hiertoe bijdragen. Binnen dit plan heeft dit geresulteerd in minder groen dan wij in beginsel voornemens waren. In de nota van inspraak is aangaande dit onderwerp het volgende aangegeven:

"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."

Gelet op de parkeernormen vonden wij het niet acceptabel om meer van de norm af te wijken dan wij nu doen. Het mogelijk maken van meer groen ten koste van parkeerplaatsen vinden wij dan ook niet wenselijk.

Kortom: wij zijn van mening dat alle belangen zorgvuldig zijn afgewogen en dat er sprake is van "een goede ruimtelijke ordening".

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan Pieter Vreedestraat.