

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Den Omgang, Schaijk

Inhoudsopgave

1 Inleiding

2 Informatieavond d.d. 18 juli 2016

3 Zienswijzen

3.1 Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

3.2 Ontvankelijke zienswijzen

3.3 Behandeling zienswijzen

3.3.1 Inleiding

3.3.2 Zienswijze 1

3.3.3 Zienswijze 2

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen is opgesteld in het kader van de procedure van het bestemmingsplan 'Den Omgang, Schaijk' van de gemeente Landerd. In deze nota wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt een voorstel gedaan voor de beantwoording van de zienswijzen.

Op basis van deze nota zal het bestemmingsplan samen met deze nota en bijbehorend raadvorstel en raadsbesluit voor vaststelling worden aangeboden aan de raad. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan in het kader van de beroepstermijn opnieuw ter inzage gelegd.

2 Informatieavond d.d. 18 juli 2016

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Den Omgang, Schaijk' heeft er op 18 juli 2016 een uitgebreide informatie-/inspraakavond plaatsgevonden in het raadhuis in Schaijk, waarin de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan uiteen is gezet. Deze informatie-/inspraakavond is door vele belangstellenden bezocht. Er is geen verslag gemaakt van deze bijeenkomst aangezien er slechts informatieve vragen zijn gesteld en beantwoord. Voorafgaand aan de terinzagelegging is er aan alle direct omwonenden een brief verzonden over de terinzagelegging. Hierin is uiteengezet waar en wanneer het bestemmingsplan bekeken kan worden en hierop een reactie kan worden gegeven.

3 Zienswijzen

3.1 Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Den Omgang, Schaijk' van de gemeente Landerd, als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, te weten van 30 juli tot en met 10 september 2016, in het gemeentehuis van Landerd ter inzage gelegen. Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Van de terinzagelegging is openbaar kennis gegeven door bekendmaking in de Staatscourant van 29 juli 2016 evenals in de lokale krant De Arena. In die bekendmakingen is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen om zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad binnen de termijn van de terinzagelegging.

3.2 Ontvankelijke zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingebracht door:

1. Omwonende 1, Klumpertstraat Schaijk, namens mede-ondertekende aanwonenden van de Klumperstraat, Brouwerstraat en Imkerstraat in Schaijk;
2. Omwonende 2, Klumperstraat Schaijk.

Deze zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

3.3 Behandeling zienswijzen

3.3.1 Inleiding

In de voorgaande paragraaf is de zienswijze beoordeeld met betrekking tot ontvankelijkheid. In deze paragraaf wordt een inhoudelijk standpunt geformuleerd. De ingekomen zienswijzen zijn kort en zakelijk samengevat weergegeven.

Op basis hiervan wordt aangegeven of de zienswijze gegrond of ongegrond zal worden verklaard. Indien de zienswijze ongegrond is, zal het ontwerpbestemmingsplan op de betreffende onderdelen niet worden gewijzigd. Wordt de zienswijze gegrond verklaard dan wordt het bestemmingsplan op de betreffende onderdelen gewijzigd. Dit kan betrekking hebben op de toelichting, regels dan wel verbeelding.

3.3.2 Zienswijze 1

Indiener: Omwonende 1, Klumpertstraat te Schaijk, namens mede-ondertekende aanwonenden van de Klumperstraat, Brouwerstraat en Imkerstraat in Schaijk.

Datum ontvangst zienswijze: 6 september 2016

Samenvatting zienswijze 1:

Door het planologisch mogelijk maken van het bouwen van de twee halfvrijstaande woningen op de hoek Klumperstraat/Imkerstraat verdwijnt het ter plaatse aanwezige speeltuintje met groen. Hierdoor versteent de straat van de aanwonenden nog meer en gaat dit ten koste van de leefbaarheid. De compensatie van het groen binnen een ander deel van het plangebied is onvoldoende.

Beoordeling zienswijze 1:

Inhoudelijke toets:

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Kom Schaijk' heeft het deel van het plangebied ter plaatse van het speeltuintje met groen thans de bestemming 'Groen'. Ter plaatse zijn in het nieuwe bestemmingsplan twee halfvrijstaande woningen aan de Klumperstraat voorzien.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uiteengezet dat op de hoek van de Klumperstraat en de Brouwerstraat zich het L-vormige restant van het voormalige schoolgebouw bevindt, dat nu als woning in gebruik is. Ten westen hiervan worden de twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. Deze woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op de Klumperstraat en de voorgevel ligt in het verlengde van het voormalige schoolgebouw. De voorgevelrooilijn langs deze straat wordt hiermee op een logische wijze aangevuld. Samen met de nieuwe rijwoningen ten zuiden hiervan ontstaat daarmee een logisch afgerond stedenbouwkundig blok. Het speelterreintje met groen is in het plan opgenomen op een andere, meer centrale plek. Dit is vanuit ruimtelijk oogpunt een logischere locatie. Op basis hiervan komen wij tot de conclusie dat dit onderdeel van het bestemmingsplan strookt met een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Aangezien de zienswijze volledig ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.

3.3.3 Zienswijze 2

Indiener: Omwonende 2, Klumperstraat te Schaijk.

Datum ontvangst zienswijze: 7 september 2016

Samenvatting zienswijze 2:

Ondanks dat het huidige bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 12,50 meter kent, waren er in 2009 plannen voor lagere woningen. Toen was er sprake van maximaal één bouwlaag met een mogelijke tweede bouwlaag in tegenstelling tot de thans mogelijk gemaakte rijwoningen van twee bouwlagen met een kap. Hierdoor wordt de privacy van betrokkenen ernstig aangetast en zij zullen bovendien geluidsoverlast ondervinden van de parkeerstrook achter de tuin.

Door het planologisch mogelijk maken van het bouwen van de twee halfvrijstaande woningen op de hoek Klumperstraat/Imkerstraat verdwijnt het ter plaatse aanwezige speeltuintje met groen. Er zou een groenstrook tussen de woning en de nieuwbouw gerealiseerd moeten worden.

De indieners van deze zienswijze kunnen zich evenmin vinden in het wijzigen van de maatschappelijke bestemming in een woonbestemming.

Beoordeling zienswijze 2:

Inhoudelijke toets:

Het huidige bestemmingsplan voorziet, zoals de indieners van deze zienswijze zelf ook stellen, in een bouwhoogte van maximaal 12,50 meter. Dat er in het verleden gesproken is over mogelijk andere invullingen voor deze locatie doet daar niet aan af. Ten opzichte van het huidige planologische regime is er sprake van een verlaging van de maximale bouwhoogte. Net als de meeste bestaande woningen aan de Imkerstraat, Klumperstraat en Burgemeester Schoutenstraat hebben de beoogde rijwoningen ook twee bouwlagen met een kap. De voor de rijwoningen gekozen bouwhoogte is daarmee een logische keuze.

De afstand tussen de nieuwe rijwoningen en de bestaande woning is zeer gebruikelijk voor een bebouwde woonomgeving. De belangen van de indieners van de zienswijze worden derhalve niet onevenredig geschaad. Er is ook geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van indieners van de zienswijze. De indieners van de zienswijze hebben bovendien de mogelijkheid om zelf groen op hun eigen perceel aan te brengen om eventuele inkijk te beperken.

Tussen de nieuwe rijwoningen en de bestaande woning aan de Klumperstraat is een 'achtererf' met parkeerplaatsen geprojecteerd. De indieners van de zienswijze hebben niet aannemelijk gemaakt dat met het plan een situatie zal ontstaan waarin valt te verwachten dat het gebruik van het parkeerterrein voor een zodanige overlast zal zorgen dat het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet kan worden vastgesteld.

Het verdwijnen van het speeltuintje en groen is reeds bij de bespreking van de eerste zienswijze aan de orde gekomen, naar welke reactie hierbij wordt verwezen.

Er is niet gemotiveerd waarom betrokkenen zich niet kunnen vinden in de wijziging van het bestemmingsplan van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. Deze wijziging van de bestemming leidt niet per definitie tot meer hinder voor betrokkenen. In het vigerende bestemmingsplan is een brede maatschappelijke bestemming opgenomen waarbinnen uiteenlopende functies mogelijk zijn. Het gebruik als bibliotheek, gezondheidszorg (incl. apotheek), jeugdopvang, kinder- en naschoolse opvang, onderwijs, openbaar bestuur en openbare dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorgboerderij, zorginstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen is hierdoor al rechtstreeks toegestaan. Bovendien voorziet het huidige bestemmingsplan voor deze locatie reeds in een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming

'Maatschappelijk' te wijzigen naar een bestemming waarbinnen woningbouw is toegestaan. Dit onderdeel van deze zienswijze kan daarom evenmin slagen.

Voorstel:

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijze ongegrond is. Dit geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan:

Aangezien de zienswijze volledig ongegrond is, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan niet te wijzigen.

In de toelichting zullen enkele ondergeschikte redactionele wijzigingen worden doorgevoerd.