

Registratienummer: Z -18-99420/121467

Nota van inspraak Fabiusstraat

Het voorontwerp bestemmingsplan Fabiusstraat 22 te Melissant heeft van 13 maart 2018 tot en met 10 april 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder een inspraakreactie indienen op het plan gedurende deze termijn hebben we twee inspraakreacties ontvangen. Hieronder zullen deze inspraakreacties samengevat weergegeven worden en beantwoord worden.

Dat de inspraakreacties samengevat zijn weergegeven betekent niet dat, dat niet de volledige inhoud bij de beantwoording betrokken is. Deze is wel degelijk bij de beantwoording betrokken.

Woord vooraf

Het voorontwerpbestemmingsplan maakte het mogelijk om op de locatie van voormalige basisschool aan de Fabiusstraat 22 in Melissant 5 staterswoningen met een goothoogte van 6 meter en een puntdak te realiseren.

Mede vanwege de inspraakreacties is gekeken of het plan aangepast kon worden zodat andere doelgroepen dan starters aangesproken konden worden en het plan kleiner opgezet kon worden. In eerste instantie is daarbij door de initiatiefnemer in de markt gepeild of er vraag was naar vier seniorenwoningen. Deze zouden worden uitgevoerd met een lagere goot en nokhoogte dan het oorspronkelijke plan. Uiteindelijk bleek de vraag naar seniorenwoningen te beperkt om het hele plan op deze doelgroep te richten. Zodoende is ervoor gekozen het plan te richten op verschillende doelgroepen. Het huidige plan is gericht op eengezinshuishoudens en ouderen. Qua ruimtelijke uitstraling vertaalt dit zich naar een plan dat vijf woningen toestaat waarvan de goothoogte 4 meter is en de nokhoogte variabel is en in te vullen is afhankelijk van het woningtype. Met deze aanpassing is deels tegemoetgekomen aan de inspraakreacties.

Beantwoording inspraakreacties

Inspraakreactie 1

Ontvangen op: 9 april 2018

Registratienummer: Z-18-99420/152815

Inhoud reactie

Inspreker heeft de volgende punten naar voren gebracht tegen het plan.

1. Inspreker is van mening dat hetgeen het voorontwerp mogelijk maakte niet passend is in het straatbeeld, vooral de goothoogte van 6 meter wordt niet passend geacht, ten opzichte van wat er op basis van de huidige bestemming mogelijk is.
2. De wijziging van de bestemming van wonen naar maatschappelijk heeft tot gevolg dat de privacy op het perceel van inspreker drastisch afneemt. Er ontstaat inkijk vanuit de tuinen van de nieuwe woningen in de tuin van inspreker. Zeker wanneer er mogelijk een dakkapel wordt geplaatst in het dak zal de privacy ernstig afnemen, aldus inspreker.
3. Door het toestaan van woningen met een goot van 6 meter ontstaat veel extra schaduw in de tuin van inspreker, hetgeen het woon- en leefklimaat aantast.
4. Het plan maakt het realiseren van een achterpad mogelijk tussen de woning van inspreker en de nieuwe woningen. Hier komen dagelijks de nieuwe bewoners langs. Om de privacy te waarborgen is inspreker genoodzaakt een erfafscheiding aan te schaffen. Inspreker is niet bereid deze kosten te dragen.
5. Sinds inspreker is komen wonen in zijn woning hebben zich in de omgeving veel wijzigingen voorgedaan. Al deze wijzigingen hebben volgens inspreker een

waardevermindering van het woongenot tot gevolg gehad, wat voor inspreker niet acceptabel is.

6. Ten slotte is inspreker van mening dat de communicatie vanuit de gemeente over dit plan onvoldoende was. De gemeente had bij de omwonenden moet peilen wat er met het stuk grond moest gaan gebeuren. Verder betreurt inspreker het dat er niemand van de gemeente was op de inloopavond die voor dit plan gehouden is.

Beantwoording

1. Zoals is aangegeven in het woord vooraf is het plan sinds de terinzagelegging gewijzigd. Het ontwerpbestemmingsplan gaat nog steeds uit van vijf woningen maar de goothoogte van deze woningen is verlaagd tot 4 meter. Met deze aanpassing wordt aangesloten bij de huidige bouwmogelijkheden van de maatschappelijke bestemming die eveneens een goothoogte van 4 meter toestaat. Tevens blijft de bebouwde oppervlakte op het perceel min of meer gelijk, deze neemt exclusief eventuele bijgebouwen die gerealiseerd kunnen worden zelfs iets af ten opzichte van de huidige situatie.
Verder zijn er in de omgeving van het plangebied over het algemeen woningen met een goothoogte van 4 tot 6 meter toegestaan. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden passen bij de bouwmogelijkheden die in omgeving gebruikelijk zijn.
Gezien op het bovenstaande zijn we van mening dat hetgeen het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt qua bouw mogelijk daarmee aansluit bij wat er in de omgeving mogelijk is en reeds gerealiseerd is.
2. De huidige maatschappelijke functie van het perceel maakt het mogelijk om het perceel aan te wenden voor niet alleen een school maar ook andere maatschappelijke functies waaronder bijvoorbeeld aan gezondheidszorg gerelateerde activiteiten en/of een kinderopvang. Dit zijn over het algemeen functies die naar objectieve maatstaven leiden tot een grotere mate van hinder en privacy vermindering dan woningen. Hetgeen het huidige bestemmingsplan reeds toelaat aan activiteiten leidt naar objectieve maatschappen dus tot een grotere privacy aantasting dan woningen. Daar komt bij dat het huidige bouwblok het mogelijk maakt om tot op de perceelsgrens van het perceel van inspreker een nieuw gebouw te realiseren. Hetgeen tot veel meer inzicht in de woning en op het perceel van inspreker kan leiden dan in de huidige situatie. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het niet langer mogelijk hoofgebouwen tot op de grens van het perceel van inspreker te realiseren. In zoverre zijn wij van mening dat naar objectieve maatstaven niet gesteld kan worden dat het plan ertoe leidt dat de privacy van inspreker afneemt.
3. Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast zodat de goothoogte en planologische maximale toegestane bouwhoogte gelijk blijven aan de huidige bouw mogelijk. Verder komt het bouwvlak verder van het perceel inspreker af te liggen waardoor er niet meer schaduwwerking is te verwachten dan er op basis van de huidige planologische mogelijkheden te verwachten is.
4. In de huidige situatie zijn er bosschages aanwezig tussen het in onbruik geraakte schoolgebouw en de woning van inspreker. Het is echter zonder vergunning toegestaan deze bosschages te verwijderen. Zodoende heeft inspreker in de huidige situatie ook geen garantie dat er geen inzicht vanaf het perceel zijn tuin in is. Tevens laat het huidige bestemmingsplan het ook toe om bijvoorbeeld verharding in de vorm van een pad of plein aan te leggen direct grenzende aan de tuin van inspreker. Het ontwerpbestemmingsplan brengt hier geen verandering in aan. Ook wanneer de bestemming dus niet zou wijzigen kan inspreker geconfronteerd worden met een wijziging van de feitelijke situatie als gevolg waarvan hij mogelijk de behoefte voelt een erfafscheiding te plaatsen. Dit is geen gevolg van hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt, maar een gevolg van een wijziging in de feitelijke situatie.

5. Dat inspreker het gevoel heeft dat zijn woongenot verminderd is door ontwikkelingen in de omgeving betreuren wij. We zijn echter wel van mening dat de huidige ontwikkeling, de omzetting van een in onbruikgeraakte maatschappelijke functie naar een woonbestemming passend is in de omgeving en niet zal leiden tot een verdere vermindering dan wel aantasting van het woon- en leefklimaat.
6. Voorop staat dat het bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruikelijk is om omwonenden de gelegenheid te geven in te spreken doormiddel van het ter inzage leggen van een voorontwerp. Deze gebruikelijke inspraak gelegenheid is ook in dit geval geboden. Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn alle sprekers alsnog uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek, om zo alsnog tegemoet te komen aan de wens om persoonlijk in gesprek te gaan over het plan. De gevoerde gesprekken hebben er onder meer toe geleid dat het bouwplan is aangepast. Wat betreft de inloopavond, deze is georganiseerd vanuit de initiatiefnemer om de interesse in de staterswoningen te peilen. Deze avond had dus meer het karakter van een verkoopavond. Deze avond is niet georganiseerd als inspraakavond voor omwonenden. In plaats daarvan is gekozen voor een voorontwerp waarop omwonenden konden reageren.

Inspraakreactie 2

Ontvangen op: 9 april 2018

Registratienummer: Z-18-99420/152818

Inhoud reactie

Inspreker heeft de volgende punten naar voren gebracht tegen het plan.

1. Inspreker is van mening dat hetgeen het voorontwerp mogelijk maakte niet passend is in het straatbeeld, vooral de goothoogte van 6 meter en de bouwhoogte van 9 meter worden niet passend geacht, ten opzichte van wat er op basis van de huidige bestemming mogelijk is.
2. De wijziging van de bestemming van wonen naar maatschappelijk heeft tot gevolg dat de privacy op het perceel van inspreker drastisch afneemt. Er ontstaat inkijk vanuit de tuinen van de nieuwe woningen in de tuin van inspreker. Zeker wanneer er mogelijk een dakkapel wordt geplaatst in het dak zal de privacy ernstig afnemen, aldus inspreker.
3. Door het toestaan van woningen met een goot van 6 meter ontstaat veel extra schaduw in de tuin van inspreker, wat het woon- en leefklimaat aantast.
4. Het plan maakt het realiseren van een achterpad mogelijk tussen de woning van inspreker en de nieuwe woningen. Hier komen dagelijks de nieuwe bewoners langs. Om de privacy te waarborgen is inspreker genoodzaakt een erfafscheiding aan te schaffen. Inspreker is niet bereid deze kosten te dragen.
5. Het toevoegen van de woningen zal als gevolg hebben dat de verharde oppervlakte in het gebied toeneemt. Dit kan bij regenbuien tot gevolg hebben dat het water niet weg kan en dat inspreker extra wateroverlast op zijn perceel kan verwachten.
6. De wijziging van maatschappelijk naar wonen zal tot gevolg hebben dat de waarde van de woning daalt. Als inspreker geweten had dat de functie van de school gewijzigd zou worden, had hij een lagere prijs betaald.
7. Ten slotte is inspreker van mening dat de communicatie vanuit de gemeente over dit plan onvoldoende was. De gemeente had bij de omwonenden moet peilen wat er met het stuk grond moest gaan gebeuren. Verder betreurt inspreker het dat er niemand van de gemeente was op de inloopavond die voor dit plan gehouden is.

Beantwoording

1. De punten 1 tot en met 4 komen qua inhoud en strekking in grote mate overeen met hetgeen inspreker 1 naar voren heeft gebracht. Voor de beantwoording van punt 1 tot en met 4 wordt daarom verwezen naar de beantwoording zoals deze is opgenomen onder punten 1 tot en met 4 bij de beantwoording van inspraakreactie 1.

5. De bestemming wonen biedt geen belemmering voor het aanbrengen van oppervlakte verharding binnen het plangebied. Een dergelijke belemmering geldt echter ook niet binnen de huidige maatschappelijke bestemming. Ook op basis van deze bestemming is het planologisch toegestaan het gehele perceel van oppervlakte verharding te voorzien, waarbij opgemerkt kan worden dat een grootdeel van het perceel ook is voorzien van oppervlakte verharding. Het plan leidt zowel in feitelijke als planologisch zin dus niet tot een toename van de verharde oppervlakte. Tevens is in het kader van de planvoorbereiding een watertoets uitgevoerd. Ook uit deze toets blijkt dat geen extra watercompensatie nodig is.
6. Voor de vermeende waardevermindering van de woning kan middels een planschadeprocedure een verzoek om tegemoetkoming in de vermeende planschade worden gedaan. Het enkele feit dat omliggende woningen als gevolg van een wijziging van het bestemmingsplan, vermeend minder waard worden, maakt echter niet dat het bestemmingsplan dat dit mogelijk maakt daarmee niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.
7. Ten aanzien van de communicatie komt de inspraakreactie van deze inspreker qua inhoud en strekking overeen met hetgeen inspreker 1 naar voren heeft gebracht. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt daarom verwezen naar punt bij de beantwoording van inspraakreactie 1. Wat betreft de toezeggingen van de makelaar een schaduwstudie te laten maken. Deze toezegging komt geheel toe aan de makelaar en kan in zoverre niet worden tegengeworpen aan de gemeente. Vanuit het oogpunt van het in beeld brengen van een goede ruimtelijke ordening wordt het opstellen van een schaduwberekening niet noodzakelijk geacht nu het aangepaste ontwerpbestemmingsplan geen ruimere bouw mogelijkheden kent dan in de huidige situatie reeds zijn toegestaan en dus ook al te verwachten zijn.

Inspraakreactie 3

Ontvangen op: 9 april 2018

Registratienummer: Z-18-99420/152826

Inhoud reactie

1. Inspreker stelt vragen bij de doelmatigheid van het indienen van een inspraakreactie, aangezien op het moment van terinzagelegging de initiatiefnemer de woningen al te koop heeft aangeboden. Inspreker vraagt zich af of zijn inspraakreactie dus nog verandering in het plan kan aanbrengen.
2. Inspreker is van mening dat het plan in tegenstelling tot wat in de toelichting wordt beweerd op geen enkele wijze bijdraagt aan de leefbaarheid. De woningen voorzien op geen enkele wijze in de rust in ruimte die men stelt te realiseren. Daar komt bij dat er naar mening van inspreker totaal geen behoefte is aan dit type woningen in Melissant. Verder is inspreker van mening dat er
3. Het plan is eveneens in strijd met de planregels van het bestemmingsplan kern Dorpsgebied Melissant, omdat niet voldaan wordt aan de afstandseis die het bestemmingsplan stelt ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.
4. Het plan zal slagschaduw tot gevolg hebben voornamelijk aan de noord- en oostzijde van het perceel waar de ontwikkeling plaatsvindt.

Beantwoording

1. De initiatiefnemer van het project is zelfstandig verantwoordelijk voor het in verkoop brengen van het project. De initiatiefnemer bepaalt dus wanneer hij de woningen in verkoop brengt. Indien de initiatiefnemer ervoor kiest om de woningen voor de vaststelling van het bestemmingsplan in verkoop te brengen, dan kan dit betekenen dat het plan als gevolg van het indienen van zienswijze nog moet worden aangepast. De initiatiefnemer neemt dus een zeker risico met het vroegtijdig in verkoop brengen van het plan. Het indienen van een inspraakreactie is daarmee zeker niet zinloos.

Mede als gevolg van de ingediende inspraakreactie is het ontwerpplan gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. Met indienen van een inspraakreactie kon dus zeker nog wel bewerkstelligd worden dat het plan gewijzigd kon worden.

2. In de omgeving van het plangebied bevinden zich al meerdere woningen die qua maat- en schaal overeenkomen met de woningen die het plan mogelijk maakt. De woningen passen qua maat- en schaal naar onze mening dus wel degelijk bij wat in de omgeving gebruikelijk is en dragen daarbij bij aan het behouden van het huidige woon- en leefklimaat.

Wat betreft de behoefte aan het type woningen. Mede naar aanleiding van de inspraakreactie van inspreker heeft de initiatiefnemer zijn plannen aangepast en worden woningen gebouwd die gericht zijn op senioren en alleenstaande. Blijkens de gemeentelijke Woonvisie is er behoefte aan woningen voor deze doelgroepen. Daarmee is naar onze mening voldoende aannemelijk dat er behoefte is aan de woningen en dat niet gebouwd gaat worden voor leegstand.

3. Een bestemmingsplan hoeft in beginsel niet in overeenstemming te zijn met de planregels van een aangrenzend bestemmingsplan. In het kader van de bestemmingsplanwijziging is gekeken wat in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is qua bouwmogelijkheden. Daarbij is er onder meer rekening gehouden met het feit dat het op basis van de huidige bouwmogelijkheden reeds mogelijk is om te bouwen tot op de perceelsgrens. Het huidige bestemmingsplan bepaalt dat binnen het bouwvlak gebouwd moet worden. Dit bouwvlak ligt op circa 3 en 2 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. Een dergelijke bouwregeling wordt mede gezien het feit dat in de huidige situatie tot op de perceelsgrens gebouwd kan worden acceptabel geacht.

4. Slagschaduw is als gevolg van een stilstaand object niet te verwachten. Slagschaduw kan alleen optreden als gevolg van een bewegend hoog object waarvan de schaduw in een herhaaldelijk ritme neerslaat op een woning, hetgeen als storend en hinderlijk kan worden ervaren.

Het huidige plan maakt alleen de realisatie van woningen mogelijk. Woningen kunnen in de regel geen slagschaduw veroorzaken. Wel kan er schaduwwerking optreden als gevolg van de woningen. Dat als gevolg van de woningen enige schaduwwerking op kan treden is niet uit te sluiten. Echter op basis van de huidige planologische bouwmogelijkheden is deze schaduw eveneens te verwachten. Het plan leidt omdat de bouwmogelijkheden gelijk blijven niet tot een verdere toename van schaduw op de woning van inspreker.

Conclusie

Mede als gevolg van de binnengekomen inspraakreacties is het ontwerp gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. De wijziging heeft betrekking op het verlagen van de goothoogte van 6 naar 4 meter. Deze wijziging is opgenomen op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.