

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwstraat 3, Westmaas'



1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 3, Westmaas' heeft betrekking op de volledige sloop en nieuwbouw ontwikkeling van de voormalige horeca gelegenheid "Het Wapen van Westmaas". Op de locatie zijn 10 nieuwbouwwoningen voorzien met parkeren op eigen terrein.

Het huidige horecapand is sterk verouderd en in verval geraakt. Door de herontwikkeling naar wonen verbetert het woon- en leefklimaat voor de omgeving vanwege het wegvallen van de horecafunctie. Het terrein waarop het bouwplan geprojecteerd is wordt bovendien heringericht ten behoeve van parkeren en groenvoorzieningen. Met een bestemmingsplanprocedure wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 maart 2020 tot en met 24 april 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode ontvingen wij 9 zienswijzen binnen de daarvoor gestelde wettelijke termijn. In deze Nota beantwoording zienswijzen geeft het college van burgemeester en wethouders antwoord op de ontvangen zienswijzen. De zienswijzen vatten wij samen en beantwoorden wij. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Nieuwstraat 3, Westmaas.

Indiener van de zienswijze

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats
1	Indiener 1	Smidsweg 1A	3273 LJ	Westmaas
2	Indiener 2	Smidsweg 2	3273 LK	Westmaas
3	Indiener 3	Smidsweg 4	3273 LK	Westmaas
4	Indiener 4	Nieuwstraat 2	3273 AR	Westmaas
5	Indiener 5	Nieuwstraat 4	3273 AR	Westmaas
6	Indiener 6	Nieuwstraat 6	3273 AR	Westmaas
7	Indiener 7	Nieuwstraat 8	3273 AR	Westmaas
8	Indiener 8	Nieuwstraat 10	3273 AR	Westmaas
9	Indiener 9	Nieuwstraat 1, ben.	3273 AP	Westmaas



2. Beantwoording van de zienswijze

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijzen van indieners

Indiener 1.

- a. Goothoogte bestemmingsplan. Indiener stelt dat het vigerende bestemmingsplan geen duidelijkheid geeft omtrent de goothoogte op de locatie van het ontwerp bestemmingsplan Nieuwstraat 3. Volgens indiener is niet omschreven wat de maximale goothoogte van het zogenoemde lage deel van de locatie is.
- b. Aansluiting plan op Smidsweg 1A. Indiener stelt dat het nieuwbouwproject niet goed aansluit op de locatie Smidsweg 1A en dat het ontwerp bestemmingsplan een vertekend beeld geeft van de inpasbaarheid.
- c. Privacy en lichtinval. Indiener stelt dat het nieuwbouwproject – samengevat - een negatief effect heeft op de lichtinval. Ook zal de privacy vanwege de hoogte van het nieuwbouwproject sterk worden aangetast. Indiener merkt op dat de woning aan de Smidsweg 1A ten tijde van het indienen van de zienswijze in verkoop zal gaan. Volgens indiener heeft het nieuwbouwproject een negatieve invloed op de verkoopbaarheid van de woning.

Reactie college:

Ad a.

Wat betreft de goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de huidige planologische situatie in het bestaande bestemmingsplan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van ruim 13 meter mogelijk. Het nieuwe gebouw krijgt aan de zijde van de Nieuwstraat een goothoogte van 5,6 meter en een bouwhoogte van 9,1 meter. De bouwhoogte van het nieuwe gebouw is hiermee lager dan het voorgaande bestemmingsplan toestaat en daarnaast lager dan het huidige gebouw dat een hoogte van 10,7 meter heeft.

Ad b.

Het bouwvolume van het nieuwe gebouw past goed in de omgeving. Het plan is in de ontwerpfase getoetst op stedenbouwkundige inpasbaarheid, juist vanwege het zogenoemde 'dorpse' karakter van de directe omgeving en de bestaande bouw in Westmaas. Het bouwplan is na aanpassing op stedenbouwkundige uitgangspunten, waaronder de aansluiting op de bestaande directe omgeving en dat het bouwplan een meer dorps karakter zou moeten uitstralen, als ruimtelijk inpasbaar aangemerkt.

Het nieuwe bouwvolume is vergelijkbaar met het bouwvolume van de naastgelegen bestaande vlasschuur. Door een bouwhoogte te kiezen die lager is dan het huidige gebouw en lager dan het bestemmingsplan toestaat wordt goed aangesloten op het bestaande stedenbouwkundige beeld in de omgeving. Het bouwplan sluit daarom goed aan op de bestaande bouw in de directe omgeving.

Ad c.

Rondom het bestaande gebouw is een bouwvlak aanwezig, dat volledig bebouwd mag worden. De maximale goothoogte voor het gehele bouwvlak is 6 meter. Dit betekent dat op basis van het huidige bestemmingsplan ook ter plaatse van het lagere bouwdeel op de hoek Nieuwstraat / Smidsweg bebouwing van twee bouwlagen met een kap toegestaan is.

In het bestemmingsplan is geen maximale bouwhoogte opgenomen. Wel is een maximale dakhelling van 60 graden opgenomen. Uitgaande van de breedte van het bouwvlak van 15 meter is een theoretische bouwhoogte van 13 meter gerekend vanaf de Nieuwstraat mogelijk.



Bij de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan is met deze uitgangspunten rekening gehouden. In verband met een goede ruimtelijke ordening wordt bekeken in hoeverre de bestaande ruimtelijke mogelijkheden vanuit het vigerende bestemmingsplan kunnen worden benut in het kader van het onderhavige bouwplan. Het vigerende bestemmingsplan biedt veel ruimtelijke mogelijkheden, niet alleen voor de invulling van de bestemming, maar ook voor het bouwvolume. Bij een maximale invulling, waaronder ook vanuit het gebruik en functies bezien, zou sprake kunnen zijn van een veel sterkere aantasting van de privacy. Van een maximale invulling, ook vanuit het gebruik en functies bezien, is nu geen sprake. De privacy wordt niet onevenredig aangetast.

De verkoopbaarheid van de woning van indiener is ruimtelijk niet van belang om te beoordelen. Echter, indiener heeft na afloop van de zienswijze periode kenbaar gemaakt de woning aan de Smidsweg 1a verkocht te hebben. Het procesbelang van indiener is hiermee komen te vervallen.

Indiener 2.

- a. Verkeersveiligheid. Indiener stelt dat het nieuwbouwplan zal zorgen voor verkeersonveilige situaties.
- b. Privacy en woonkwaliteit. Indiener stelt dat de woonkwaliteit van indiener en overige bewoners in de directe omgeving en de privacy worden aangetast.

Reactie college:

Ad a.

Het is ons bekend dat in de omgeving van de Nieuwstraat 3 sprake is van een beperkte ruimte. Het dorpse karakter van Westmaas in het algemeen en de omgeving van de Nieuwstraat en de Smidsweg zijn in dat verband illustratief. Het is juist vanwege het beperkte ruimtegebruik en het dorpse karakter dat een eerder bouwplan initiatief voor herontwikkeling van de locatie vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt niet akkoord bevonden is. Het nieuwe bouwplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt inasbaar bevonden en voldoet aan de kernwaarden van de Hoeksche Waard in het algemeen en Westmaas in het bijzonder. Het dorpse karakter komt terug in het nieuwe bouwplan. Vanuit verkeerskundig oogpunt bezien is geen sprake van een verslechtering van de huidige situatie. Het is juist dat het nieuwbouwplan op korte afstand van de openbare weg en straatkant wordt geprojecteerd. De invulling en projectie van het bouwvlak, alsmede het ontbreken van extra grond, maken geen andere positionering van het bouwplan mogelijk.

De rooilijn aan de Nieuwstraat ligt bovendien ca. 0,8 meter terug ten opzichte van het huidige gebouw, om zodoende een ruimer straatprofiel te creëren. Hierdoor is er een overgangszone tussen het gebouw en de rijbaan ten behoeve van de lopende voorbijgangers en ten behoeve van de bewoners van de begane grondverdieping. Ook aan de zijde van de Smidsweg is de rooilijn enkele decimeters naar achteren gelegd ten opzichte van het huidige gebouw ten behoeve van een overgangszone tussen het gebouw en de straat.

Ad b.

In het bestemmingsplan is geen maximale bouwhoogte opgenomen. Wel is een maximale dakhelling van 60 graden opgenomen. Uitgaande van de breedte van het bouwvlak van 15 meter is een theoretische bouwhoogte van 13 meter gerekend vanaf de Nieuwstraat mogelijk.

Bij de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan is met deze uitgangspunten rekening gehouden. In verband met een goede ruimtelijke ordening wordt bekeken in hoeverre de bestaande ruimtelijke mogelijkheden vanuit het vigerende bestemmingsplan kunnen worden benut in het kader van het onderhavige bouwplan. Het vigerende bestemmingsplan biedt veel ruimtelijke mogelijkheden, niet alleen voor de invulling van de bestemming, maar ook voor het bouwvolume.



Bij een maximale invulling, waaronder ook vanuit het gebruik en functies bezien, zou sprake kunnen zijn van een veel sterkere aantasting van de privacy. Van een maximale invulling, ook vanuit het gebruik en functies bezien, is nu geen sprake. De privacy wordt niet onevenredig aangetast.

Indiener 3.

- a. Goothoogte en bouwhoogte en lichtinval. Indiener stelt dat als gevolg van de goot en bouwhoogte van het nieuwbouwplan de lichtinval in de woning van indiener sterk vermindert wordt.
- b. Ontbreken van nieuw looppad. Indiener stelt dat het een slecht plan is om geen nieuw looppad te creëren op de dijk, aangezien het looppad grenzend aan de Smidsweg wordt opgeheven.

Reactie college:

Ad a.

Wat betreft de goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de huidige planologische situatie in het bestaande bestemmingsplan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van ruim 13 meter mogelijk. Het nieuwe gebouw krijgt aan de zijde van de Nieuwstraat een goothoogte van 5,6 meter en een bouwhoogte van 9,1 meter. De bouwhoogte van het nieuwe gebouw is hiermee lager dan het voorgaande bestemmingsplan toestaat en daarnaast lager dan het huidige gebouw dat een hoogte van 10,7 meter heeft.

Het bouwvolume van het nieuwe gebouw past goed in de omgeving. Het plan is in de ontwerpfase getoetst op stedenbouwkundige inpasbaarheid, juist vanwege het zogenoemde 'dorpse' karakter van de directe omgeving en de bestaande bouw in Westmaas. Het bouwplan is na aanpassing op stedenbouwkundige uitgangspunten, waaronder de aansluiting op de bestaande directe omgeving en dat het bouwplan een meer dorps karakter zou moeten uitstralen, als ruimtelijk inpasbaar aangemerkt.

Het nieuwe bouwvolume is vergelijkbaar met het bouwvolume van de naastgelegen bestaande vlasschuur. Door een bouwhoogte te kiezen die lager is dan het huidige gebouw en lager dan het bestemmingsplan toestaat wordt goed aangesloten op het bestaande stedenbouwkundige beeld in de omgeving. Het bouwplan sluit daarom goed aan op de bestaande bouw in de directe omgeving.

Bij de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan is met deze uitgangspunten rekening gehouden. In verband met een goede ruimtelijke ordening wordt bekeken in hoeverre de bestaande ruimtelijke mogelijkheden vanuit het vigerende bestemmingsplan kunnen worden benut in het kader van het onderhavige bouwplan. Het vigerende bestemmingsplan biedt veel ruimtelijke mogelijkheden, niet alleen voor de invulling van de bestemming, maar ook voor het bouwvolume. Bij een maximale invulling, waaronder ook vanuit het gebruik en functies bezien, zou sprake kunnen zijn van een veel sterkere aantasting van de privacy. Van een maximale invulling, ook vanuit het gebruik en functies bezien, is nu geen sprake. De privacy en de mate waarin sprake is van bezonning c.q. lichtinval van de directe omgeving worden niet in onevenredige mate aangetast. Indiener heeft in dit verband ook geen nadere studie of deskundigenrapport overhandigd waaruit zou blijken dat de mate van lichtinval minder is dan het wettelijk vereiste aantal uren.

Ad b.

Het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de Nieuwstraat 3 heeft betrekking op een plangebied waarin sprake is van privaat grondgebied. Het creëren van nieuwe, openbaar toegankelijke, buitenruimte is geen voorwaarde waaraan voldaan moet worden voor de ontwikkeling en realisatie van het voorgenomen nieuwbouwplan in het plangebied.



Indieners 4 tot en met 9.

De zienswijzen van de indieners 4 tot en met 9 zijn niet alleen gelijktijdig en gebundeld ingediend, maar zijn inhoudelijk overwegend gelijklopend. Samengevat luiden de zienswijzen als volgt.

- a. Verbreden van de bestaande trottoir aan de zijde van de Nieuwstraat 1 tot en met 10. Indieners doen een voorstel tot verbreding van het bestaande trottoir aan de zijden van de Nieuwstraat ter hoogte van nummers 1 tot en met 10. Mensen met kinderen zijn genoodzaakt op straat te lopen, omdat er geen trottoir is. De doorgang over de Nieuwstraat is smal, omdat er vaak auto's geparkeerd staan.
- b. Afstand tussen de beide zijden van de dijk. Indieners vragen zich af of de brandweer effectief een brand kan bestrijden vanwege de beperkte afstand tussen de huizen aan beide zijden van de dijk.
- c. Woningen Nieuwstraat 2 tot en met 10 zijn niet onderheid. Deze woningen beschikken over een gestapelde fundering. Indieners vrezen overlast en schade aan hun woning als gevolg van de sloop van de bestaande bebouwing en de bouwwerkzaamheden voor het nieuwbouwplan.
- d. Maximale bouwhoogte. Indieners stellen de vraag of de nokhoogte die nu nodig is voor het nieuwbouwplan kan worden vastgelegd als maximale bebouwingshoogte.

Reactie college:

Ad a.

Het is juist vanwege het beperkte ruimtegebruik en het dorpse karakter dat een eerder bouwplan initiatief voor herontwikkeling van de locatie vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt niet akkoord bevonden is. Het nieuwe bouwplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt inpasbaar bevonden en voldoet aan de kernwaarden van de Hoeksche Waard in het algemeen en Westmaas in het bijzonder. Het dorpse karakter komt terug in het nieuwe bouwplan. Vanuit verkeerskundig oogpunt bezien is geen sprake van een verslechtering van de huidige situatie. Het is juist dat het nieuwbouwplan op korte afstand van de openbare weg en straatkant wordt geprojecteerd. De invulling en projectie van het bouwvlak, alsmede het ontbreken van extra grond, maken geen andere positionering van het bouwplan mogelijk.

De rooilijn aan de Nieuwstraat ligt bovendien ca. 0,8 meter terug ten opzichte van het huidige gebouw, om zodoende een ruimer straatprofiel te creëren. Hierdoor is er een overgangszone tussen het gebouw en de rijbaan ten behoeve van de lopende voorbijgangers en ten behoeve van de bewoners van de begane grondverdieping. Ook aan de zijde van de Smidsweg is de rooilijn enkele decimeters naar achteren gelegd ten opzichte van het huidige gebouw ten behoeve van een overgangszone tussen het gebouw en de straat.

Het is echter niet mogelijk om een geheel nieuwe situatie te creëren waarin sprake is van een nieuw en breder trottoir, mede gezien de beperkte openbare ruimte die er nu al is en het feit dat het nieuwbouwplan volledig op eigen, private grond is geprojecteerd.

Ad b.

Het voorgenomen bouwvolume is getoetst op stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten. Daarbij is uiteraard ingegaan op de ruimtelijke inpasbaarheid van het voorgenomen bouwplan. Het eerste bouwplan dat is ingediend is op genoemde gronden niet akkoord bevonden. Het voorgenomen bouwplan zoals geïllustreerd in de toelichting op het bestemmingsplan is wel ruimtelijk inpasbaar bevonden. Daarbij is rekening gehouden met de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de locatie. Dat geldt ook voor de bereikbaarheid in geval van eventuele calamiteiten.



Ad c.

De bouwfysica en constructieve aspecten van het voorgenomen bouwplan worden vanzelfsprekend meegenomen bij de beoordeling van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwplan. In verband met de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn deze aspecten niet aan de orde. Echter, wel verdient de inhoud en strekking van deze zienswijze extra aandacht in het kader van de [Wabo] procedure voor de omgevingsvergunning.

Ad d.

Wat betreft de goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de huidige planologische situatie in het bestaande bestemmingsplan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van ruim 13 meter mogelijk. Het nieuwe gebouw krijgt aan de zijde van de Nieuwstraat een goothoogte van 5,6 meter en een bouwhoogte van 9,1 meter. De bouwhoogte van het nieuwe gebouw is hiermee lager dan het voorgaande bestemmingsplan toestaat en daarnaast lager dan het huidige gebouw dat een hoogte van 10,7 meter heeft.

Het bouwvolume van het nieuwe gebouw past goed in de omgeving. Het plan is in de ontwerpfase getoetst op stedenbouwkundige inpasbaarheid, juist vanwege het zogenoemde 'dorpse' karakter van de directe omgeving en de bestaande bouw in Westmaas. Het bouwplan is na aanpassing op stedenbouwkundige uitgangspunten, waaronder de aansluiting op de bestaande directe omgeving en dat het bouwplan een meer dorps karakter zou moeten uitstralen, als ruimtelijk inpasbaar aangemerkt.

Het nieuwe bouwvolume is vergelijkbaar met het bouwvolume van de naastgelegen bestaande vlasschuur. Door een bouwhoogte te kiezen die lager is dan het huidige gebouw en lager dan het bestemmingsplan toestaat wordt goed aangesloten op het bestaande stedenbouwkundige beeld in de omgeving. Het bouwplan sluit daarom goed aan op de bestaande bouw in de directe omgeving.

In de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan Nieuwstraat is de maximale goothoogte vastgelegd. Zoals hiervoor opgemerkt wordt de bouwhoogte aan de zijde van de Nieuwstraat lager dan de huidige bebouwing. De hoogte van het definitieve bouwplan zal dan ook worden vastgelegd ten tijde van de Wabo vergunning procedure.

Algemene zienswijze over communicatie

Indieners 1 tot en met 3 hebben ook hun zienswijze kenbaar gemaakt over de wijze van communiceren over het onderhavige ontwerp bestemmingsplan en het nieuwbouwplan voor de Nieuwstraat 3. Indieners stellen dat veel te weinig is bekendgemaakt over het voorgenomen nieuwbouwplan.

Reactie college:

Het ontwerp bestemmingsplan is op de daarvoor wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. De initiatiefnemer heeft bovendien in samenspraak met de gemeente een bijeenkomst willen organiseren voor de buurt. Vanwege de huidige Corona crisis heeft deze informatie bijeenkomst niet kunnen plaatsvinden. De initiatiefnemer is echter te allen tijde bereid en bereikbaar om nadere informatie te verstrekken over de inhoud en uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan.



3. Conclusie

Conclusie:

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwstraat 3, Westmaas'. Wij stellen voor het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
