

NOTA ZIENSWIJZE EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN BURGEMEESTER DE GROOTSTRAAT, SCHAIJK

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Burgemeester de Grootstraat, Schaijk,' heeft van maandag 18 december 2017 tot en met maandag 29 januari 2018 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze binnengekomen. De reactie is in deze nota kort samengevat en beantwoord. Achter in de nota wordt aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is aangepast. In het overzicht van de aanpassingen zijn tevens de ambtshalve wijzigingen genoemd.

ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
<p>Reclamant (bewoner van Burg. de Grootstraat 18 te Schaijk) Ontvangen per brief op 26 januari 2018</p>	
<p>a. Het plan is niet passend in de omgeving. De percelenindeling, situering van de bouwvlakken, perceelsgrootte, afstand tot omliggende percelen/woningen, hoogte, breedte en lengtemogelijkheden zijn niet passend in de omgeving. Er dienen vooraf beeldkwaliteitseisen te worden vastgesteld en niet achteraf. Er is sprake van een ontoelaatbare strijdigheid met het zorgvuldigheidsbeginsel en de onderzoeksplicht.</p>	<p>Uit de paragrafen 2.2, 2.3, 3.3, 3.4 en 4 blijkt voldoende dat het plan passend is in zijn omgeving en dat een goed woon- en leefklimaat voldoende geborgd is. De essentie is dat in een woongebied bedrijvigheid met ruime gebruiks- (waaronder de exploitatie van gas) en bouw mogelijkheden wordt beëindigd waarvoor passend in een woongebied woonbebouwing terugkomt. Daarbij blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing voldoende dat wordt voldaan aan alle milieu hygiënische aspecten en het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is. De voorgestane bouwmassa is kleiner dan de bouwmassa die op grond van het geldende bestemmingsplan al mogelijk is. Daarbij komt dat de woningbouw is voorzien in bestaand stedelijk gebied waar mag worden verwacht dat in zeker mate compact wordt gebouwd. In dit geval is overigens nog steeds sprake van een voldoende ruime opzet omdat de beoogde woning op een afstand van ruim 10 meter van de naastgelegen woning is geprojecteerd. Bijlage 1 van deze zienswijzenota geeft meer inzicht in de beoogde stedenbouwkundige invulling.</p> <p>Het voorafgaand opstellen van beeldkwaliteitseisen is wat ons betreft niet noodzakelijk. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden aangevraagd, waarbij voor wat betreft de beeldkwaliteitsaspecten wordt getoetst aan de geldende welstandsnota. Paragraaf 2.2 is aangevuld voor wat betreft de relatie van het plan in de omgeving. Er wordt ons inziens voldaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel en de onderzoeksverplichtingen vanuit de Wro.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om paragraaf 2.2 nader toe te lichten voor de relatie van het plan in de omgeving.</p>
<p>b. Het plan leidt tot een ontoelaatbare aantasting van het woongenot. Er zijn bouw mogelijkheden op veel te korte afstand van de woning aan de Burgemeester de Grootstraat 18 te Schaijk. Dit zal ontoelaatbare aantasting van het woongenot, privacy, verminderde lichtinval, verminderde bezonning en ontoelaatbare schaduwwerking tot gevolg hebben. Er is sprake van een ontoelaatbare strijdigheid met het zorgvuldigheidsbeginsel en de onderzoeksplicht.</p>	<p>Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in het oprichten van een woning op 2 meter van het buurperceel en ruim 10 meter van de naastgelegen woning. Daarmee wordt ons inziens geen inbreuk gedaan op het woongenot van reclamant, temeer omdat sprake is van het realiseren van woningbouw in een daarvoor bedoeld woongebied in een bestaande stedelijke omgeving. Daarbij wordt bestaande bedrijvigheid ter plaatse met ruimere gebruiks- en bebouwing mogelijkheden gesaneerd. Met 2 en 10 meter wordt vanuit privacyoverwegingen voldoende afstand aangehouden tot respectievelijk het buurperceel en de naastgelegen woning (zie ook onder c van deze nota). Uit de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken blijkt bovendien dat het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is en wordt voldaan aan de verschillende milieuhygiënische aspecten die vanuit de wet ruimtelijke ordening worden opgelegd. Wel is paragraaf 2.2 nader onderbouwd voor wat betreft de relatie van het plan met de omgeving.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om paragraaf 2.2 nader toe te lichten voor de relatie van het plan in de omgeving.</p>

<p>c. De privacy wordt aangetast.</p>	<p>Volgens het burendrecht uit het Burgerlijk Wetboek geldt dat het in verband met privacy niet is toegestaan om uitzicht te hebben op het erf van de burend door gevelopeningen die minder dan 2 meter van de erfgrans geplaatst zijn. In het bestemmingsplan is de woning (en daarmee eventuele gevelopeningen) op 2 meter van de erfgrans gesitueerd. Hiermee wordt voldaan de bepaling uit het Burgerlijk Wetboek.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p>
<p>d. Er zal sprake zijn van ernstige waardevermindering voor de omliggende panden. In strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en een goede ruimtelijke ordening ontbreekt een planschaderisicoanalyse. Er is geen financiële exploitatie van het geheel en er zijn in het geheel geen financiële cijfers/gegevens. Dit mede in het licht van de vereiste toetsing aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan.</p>	<p>Een eventuele waardevermindering van het pand staat los van de motivering van de plannen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het opstellen van een planschaderisicoanalyse is geen wettelijke vereiste. Op het moment dat reclamant denkt dat sprake is van planschade als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan dan is het mogelijk om na inwerkingtreding van het plan bij de gemeente een verzoek om planschade in te dienen. Op dat moment wordt door een onafhankelijke deskundige beoordeeld of reclamant recht heeft op planschadevergoeding.</p> <p>Zoals blijkt uit paragraaf 6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd. Er is immers een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kostenverdeling voor de uitvoering van de plannen is geregeld, waarvoor de gemeente krediet beschikbaar heeft gesteld. Het aspect planschade is onderdeel hiervan.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p>
<p>e. Door het plan zal sprake zijn van een ontoelaatbare vermindering van dag- en zonlicht in het pand en in de tuin. Ook zal sprake zijn van een grote schaduwwerking voor het pand/perceel Burgemeester de Grootstraat 18 te Schaijk. In strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel ontbreekt een dag- en zonlicht- en schaduwwerkingsonderzoek.</p>	<p>Op grond van het geldende bestemmingsplan bestaat al de mogelijkheid om bedrijfsbebouwing van maximaal 8 meter op te richten tot op de perceelgrans met een plat dak. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouwmogelijkheid voor woningbouw met een bouw- en goothoogte van respectievelijk 8/9 en 6 meter op een afstand van 2 meter van de perceelgrans. Daarmee is de voorgenomen bouwmassa kleiner dan de bouwmassa die het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt. Daarbij komt dat de woningbouw is voorzien in een bestaand stedelijk gebied waar mag worden verwacht dat in zeker mate compact wordt gebouwd. In dit geval is overigens nog steeds sprake van een zeer ruime stedenbouwkundige opzet omdat de beoogde woning op een afstand van ruim 10 meter van de naastgelegen woning is geprojecteerd. Een dag- en zonlichtonderzoek in dit geval niet noodzakelijk om toch een goed woon- en leefklimaat ter plaatse te kunnen waarborgen.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p>
<p>f. In strijd met de bouw- en veiligheidsregelgeving en het zorgvuldigheidsbeginsel ontbreekt een brandveiligheidsonderzoek.</p>	<p>Brandveiligheid is op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen verplicht onderdeel van het bestemmingsplan. Het onderdeel brandveiligheid komt aan bod bij de aanvragen omgevingsvergunningen.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p>
<p>g. Het plan heeft ter plaatse een concentratie en toename van verkeersbewegingen tot gevolg. In strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel ontbreekt een verkeersveiligheidsonderzoek.</p>	<p>In paragraaf 4.10 zijn de bestaande en toekomstige verkeersbewegingen nader in beeld gebracht aan de hand van kencijfers van het CROW. Er is sprake van een toename van 19,4 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag. Gezien de zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en het feit dat het plangebied via meerdere wegen ontsloten wordt, kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor genoemde en omliggende wegen.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding paragraaf 4.10 van de toelichting aan te vullen</p>

	voor het onderdeel verkeer.
h. Er bestaat onduidelijkheid met betrekking tot de parkeerplaatsen en het niet voorzien in eigen parkeerbehoefte. Op pagina 23 van de toelichting staat dat op eigen terrein dient te worden geparkeerd. Vervolgens wordt erkend dat hieraan niet wordt voldaan.	Op pagina 23 staat inderdaad een tegenstrijdigheid met betrekking tot het parkeren. Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen dient hiermee rekening te worden gehouden. Bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunningen zal worden getoetst aan de geldende Parkeernormen gemeente Landerd 2012. De zienswijze geeft aanleiding om paragraaf 4.10 van de toelichting aan te passen voor het onderdeel parkeren.
i. Er is geen sprake van een ruimtelijk knelpunt dat dient te worden opgelost en op basis waarvan volgens de gemeente zou worden voldaan aan de Woonvisie. Er is sprake van een bedrijf met de vereiste milieu-/omgevingsvergunning. Er was sprake van een milieuhygiënisch gezien aanvaardbare situatie.	In de gemeentelijke woonvisie staat dat wordt ingezet op de realisatie van woningen in de centra van de kernen Zeeland en Schaijk en op het afronden van de uitbreidingslocaties Repelakker en Akkerwinde. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt als met de toevoeging van woningbouw een ruimtelijk of financieel knelpunt kan worden opgelost. In dit geval is geen sprake van een van voornoemde voorkeurslocatie. Daarom zal op basis van de woonvisie een knelpunt moeten worden opgelost. Ongeacht dat in de bestaande situatie sprake is van de vereiste vergunningen m.b.t. milieuhygiëne constateren wij dat ruimtelijk in de bestaande situatie wel degelijk sprake is van een knelpunt. Dit temeer omdat het geldende bestemmingsplan onder meer bedrijvigheid in een hogere milieucategorie voor het aspect externe veiligheid (groothandel in vloeibare gassen) toestaat in een woongebied. Daarbij is het op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk om een forse bouwmassa te bouwen ten behoeve van bedrijvigheid tot op de perceelsgrens. Het saneren van onder meer het gasbedrijf en het aanscherpen van de bestaande planologische regeling leidt daarmee wel degelijk tot het oplossen van knelpunten. Daarmee wordt derhalve voldaan aan de gemeentelijke Woonvisie. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.
j. Er had bodemonderzoek moeten plaatsvinden.	Er heeft verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Deze is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
k. In strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en de onderzoeksplicht heeft er geen asbestonderzoek wat betreft de sloopactiviteiten plaatsgevonden.	Asbestonderzoek is op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen verplicht onderdeel van het bestemmingsplan. Het onderdeel asbest komt aan bod bij de aanvragen omgevingsvergunningen voor de activiteit sloop (Wabo) en de melding bij de eventuele verwijdering van asbest (bouwbesluit). Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
l. Er heeft geen overleg met omwonenden plaatsgevonden.	Er heeft wel degelijk overleg plaatsgevonden met omwonenden, waaronder met reclamant. Naast de wettelijke verplichte ter inzagelegging als ontwerpbestemmingsplan, heeft het plan ook als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Nadien is met reclamant gesproken over de gewijzigde invulling van het plangebied ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

OVERZICHT WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE ZIENSWIJZE

Toelichting

- a. Naar aanleiding van de reactie onder a en b wordt paragraaf 2.2 nader aangevuld met een stedenbouwkundige onderbouwing. Ook is bijlage 1 (stedenbouwkundige weergave) bij deze zienswijzennota toegevoegd.
- b. Naar aanleiding van de reactie onder g is paragraaf 4.10 voor het onderdeel verkeer aangevuld.
- c. Naar aanleiding van de reactie onder h is paragraaf 4.10 voor het onderdeel parkeren aangevuld.

Regels

Geen wijzigingen.

Verbeelding

Geen wijzigingen.

OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Toelichting

1. Enkele redactionele wijzigingen, zoals typefouten, zijn doorgevoerd.
2. Paragraaf 4.7 (Natuur) is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet Natuurbescherming aangevuld.
3. Als bijlage 5 is de oplegnotitie Quicksan Flora en fauna bijgevoegd.

Regels

Geen wijzigingen

Verbeelding

Het bouwvlak voor de dubbele woning aan de Molenaarstraat is aan de zuidkant met 3 meter vergroot.

Bijlage 1

Stedenbouwkundige weergave.

- 1 woning aan De Spiering
- 1 woning tussen Burgemeester de Grootstraat 18 en 20

