

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'De Rugt'

Gemeente Waalwijk



Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'De Rugt'

Gemeente Waalwijk

Datum:

2 december 2009

Projectgegevens:

NZW03-WAA00034-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I

Inhoud

1	Zienswijzen	1
	1.1 Algemeen	1
	1.2 Ingekomen zienswijzen	2
2	Ambtshalve aanpassingen	9

1 Zienswijzen

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Rugt, Waspik' heeft met ingang van 12 juni 2009 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentekantoor te Waalwijk en Sprang-Capelle. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens in te zien geweest via de gemeentelijke website www.waalwijk.nl. Gedurende deze termijn van terinzagelegging heeft eenieder een zienswijze kunnen indienen. In deze periode heeft daarnaast op maandag 22 juni 2009 in Café/zaal Het Nieuwe Centrum in Waspik-Boven een bijeenkomst plaatsgevonden, waar mondelinge zienswijzen naar voren konden worden gebracht.

Binnen de gestelde termijn zijn 6 zienswijzen ingediend. Het betreft de volgende personen en instanties:

- 1 Mevr. J. Ijpelaar, Berkendreef 4, Waspik
- 2 Dhr. J. Langermans, Schotse Hooglanderstraat 51, Waspik
- 3 J. en D. Wagenmakers, Berkendreef 17, 5165 AT Waspik; B. en N. Groenenboom, Berkendreef 19, 5165 AT Waspik; P. en E. Geenen, Canadeseweg 1, 5165 BB Waspik; J. en C. Broeders, Canadeseweg 5, 5165 BB Waspik
- 4 A. Groenenboom, Berkendreef 19, 5165 AT Waspik
- 5 P. en E. Geenen, Canadeseweg 1, 5165 BB Waspik
- 6 Waterschap Brabantse Delta

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent overigens niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. In deze nota is tevens aangegeven in hoeverre een zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1.2 Ingekomen zienswijzen

Zienswijze 1

Naam/adres Mevr. J. Ijpelaar, Berkendreef 4, Waspik
Datum 22 juni 2009 (mondeling)
Datum inkomen 22 juni 2009

Samenvatting zienswijze:

De reclamant geeft aan het niet eens te zijn met de bouw van 4 woningen tegenover haar woning, ongeacht of dit aaneengebouwde woningen of twee-onder-één-kap woningen zijn. De weg is al smal. De reclamant wenst graag het vrije uitzicht te behouden.

Reactie gemeente:

Voor de gewenste stedenbouwkundige invulling van het plangebied is een uitgebreide stedenbouwkundige verkenning gedaan. In de bestemmingsplantoelichting (zie paragraaf 5.1) is gemotiveerd dat het stedenbouwkundig plan past binnen zijn omgeving. Er is in het ontwerp nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de bebouwing in de omgeving in de vorm van bouwhoogte, situering, etc. In het nieuwe wegprofiel wordt uitgegaan van de bestaande rijbaan met daarbij ruimte voor groenvoorzieningen, parkeerstroken en voetpaden.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is getracht de hinder voor omwonenden tot een minimum te beperken, maar ondanks dat kan een dergelijke uitbreiding van de kern Waspik-Boven leiden tot negatieve effecten voor bestaande panden/bewoners. Het behouden van vrij uitzicht voor alle omwonenden is bij een uitbreiding van een kern nagenoeg onhaalbaar.

Aanpassing aan bestemmingsplan:

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Naam/adres Dhr. J. Langermans, Schotse Hooglanderstraat 51,
Waspik
Datum 22 juni 2009 (mondeling)
Datum inkomen 22 juni 2009

Samenvatting zienswijze:

De reclamant stelt dat de prijzen van de woningen in het middengedeelte zodanig laag moeten zijn dat deze de doorstroom in Waspik bevorderen.

Reactie gemeente:

Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is het creëren van een evenwichtige opbouw, conform de voorgestelde typologie die op de verbeelding is aangegeven. Hierbij is aansluiting gezocht bij de gemeentelijke woonvisie en het rapport 'Natuurlijk Wonen in de Rugt' van de projectgroep De Rugt. Het exacte prijsniveau van de woningen zal nader uitgewerkt worden, waarbij rekening wordt gehouden met de gewenste differentiatie.

Aanpassing aan bestemmingsplan:

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Naam/adres	J. en D. Wagenmakers, Berkendreef 17, 5165 AT Waspik, B. en N. Groenenboom, Berkendreef 19, 5165 AT Waspik, P. en E. Geenen, Canadeseweg 1, 5165 BB Waspik, J. en C. Broeders, Canadeseweg 5, 5165 BB Waspik
Datum	1 juli 2009 (schriftelijk)
Datum inkomen	3 juli 2009

Samenvatting zienswijze:

De reclamant verwacht dat het aantal verkeersbewegingen op de Berkendreef na realisatie van het initiatief aanzienlijk toe zal nemen. De reclamant stelt daarom voor dat er, tegelijkertijd met de realisatie van dit project, voor de verkeersveiligheid van de Berkendreef afdoende maatregelen getroffen dienen te worden, zodat omwonenden en voetgangers veilig gebruik kunnen blijven maken van deze weg.

Reactie gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan is reeds ingegaan op de verkeerssituatie na realisatie van het initiatief (paragraaf 4.10). De ontsluiting van het plangebied verloopt via het Ruychtpad en de Lindenheuvel, waarbij het overgrote deel wordt afgewikkeld via het Ruychtpad. Gezien de beperkte toename van de verkeersbewegingen en de capaciteit van het Ruychtpad ziet de gemeente voorlopig geen reden om verkeersmaatregelen te treffen in de Berkendreef. De Berkendreef dient ook niet ter ontsluiting van het gebied.

De verwachte verkeersintensiteiten na realisatie van het initiatief blijven acceptabel voor een erftoegangsweg als de Berkendreef. Om zoveel mogelijk te voorkomen dat toekomstige bewoners van locatie De Rugt de Berkendreef gaan gebruiken als ontsluitingsweg is het van belang de nieuwe kruising met Berkendreef en Ruychtpad zorgvuldig vorm te geven. Het ontwerp van de nieuwe kruising zal in overleg met de huidige bewoners tot stand komen. Indien daarna blijkt dat de verkeersveiligheid op de Berkendreef in het geding komt zal de gemeente het toepassen van aanvullende maatregelen overwegen.

Aanpassing aan bestemmingsplan:

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Naam/adres **A. Groenenboom, Berkendreef 19, 5165 AT Waspik**
Datum 5 juli 2009 (schriftelijk)
Datum inkomen 7 juli 2009

Samenvatting zienswijze:

De reclamant stelt dat het bosperceel in particulier bezit is van de familie Groenenboom. Op de nieuwe percelen die grenzen aan het bosperceel kan overlast ontstaan door schaduw, blad, eikels, dode takken e.d. De reclamant wenst in het bestemmingsplan duidelijkheid over de afspraken die zijn/worden gemaakt met de gemeente Waalwijk met betrekking tot het onderhoud van het bosperceel.

Reactie gemeente:

In de bestemmingsplantoelichting zal duidelijk aangegeven worden dat het bosperceel, gelegen buiten het plangebied, in particulier bezit is. De gemeente streeft er naar met de eigenaar overeenstemming te bereiken met betrekking tot het onderhoud van het bosperceel. Hiervoor zal in samenwerking met een externe adviseur een onderhoudsplan worden opgesteld. De gemaakte afspraken over het onderhoud zijn echter niet relevant voor de planologische procedure en zullen dan ook niet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Aanpassing aan bestemmingsplan:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat het betreffende bosperceel in particulier bezit is.

Zienswijze 5

Naam/adres **P.J. Geenen, Canadeseweg 1, 5165 BB Waspik**
Datum 22 juli 2009 (schriftelijk)
Datum inkomen 22 juli 2009

Samenvatting zienswijze:

- 1) De reclamant geeft aan dat de bouw van de woningen aan de Canadeseweg een particulier initiatief is. Hierdoor zou volgens de reclamant de compensatieregeling in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte' regeling niet toepasbaar en uitvoerbaar zijn door de gemeente.
- 2) De reclamant stelt dat de gemeente een deel van het perceel aan de Canadeseweg waar 2 woningen op gepland zijn gedeeltelijk heeft aangekocht.

- 3) De reclamant merkt op dat er, volgens telefonisch onderhoud, de bouw van 1 woning was voorzien terwijl in het bestemmingsplan de bouw van 2 woningen mogelijk is gemaakt.
- 4) De reclamant stelt dat er diverse milieuonderzoeken zijn uitgevoerd in opdracht van de gemeente Waalwijk. Onduidelijk is hierbij hoe de financiële afwikkeling van dit particuliere initiatief wordt gecompenseerd door de eigenaar van de gronden richting de gemeente Waalwijk.
- 5) De reclamant stelt dat er nog een bedrijfsmatige milieuvergunning van toepassing is voor Landbouwbedrijf en Veehouderij M.C. Kemmeren aan de Schotse Hooglanderstraat 119 te Waspik. De nieuwe woningen aan de Canadeseweg zouden zich in de stankcirkel van dit bedrijf bevinden.
- 6) De reclamant stelt dat het zwaar transport, dat nodig is voor het ophogen en bebouwen van het bouwperceel, grote schade zal toebrengen aan de smalle doodlopende straat.
- 7) De reclamant stelt dat de breedte van de nog te bouwen woningen niet passend is binnen het straatbeeld van de lintbebouwing. In het bestemmingsplan is gesteld dat het frontaanzicht 10 meter is. Dit komt niet overeen met de gangbare maat van 6 meter.
- 8) De reclamant stelt dat de bouw van de woningen schade met zich mee zal brengen aan het pand aan de Canadeseweg 1. Hiervoor zal er dan ook een O-meting verricht worden, waarna eventuele schade verhaald zal worden op de opdrachtgever en/of eigenaar van het bouwproject aan de Canadeseweg.

Reactie gemeente:

Ad 1) Zoals in de bestemmingsplantoelichting is aangegeven is de 'Ruimte voor Ruimte' regeling ontwikkeld om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op passende locaties woningbouw toe te staan. In het kader van dit project worden twee intensieve veehouderijbedrijven gesaneerd en voorziet dit bestemmingsplan in een passende afronding van de kern Waspik-Boven. Tussen betrokken eigenaren, provincie en gemeente zijn zoveel mogelijk rechtstreeks afspraken gemaakt over financiële vergoedingen ten behoeve van de sanering intensieve veehouderij, de verbetering kwaliteit landelijk gebied en de in dit plan voorziene woningbouw. Dat betekent dat ook de eigenaar van het perceel aan de Canadeseweg betrokken is bij het maken van deze afspraken. Binnen de provinciale doelstellingen in het kader van Ruimte voor Ruimte is dit mogelijk.

Ad 2) De gemeente is geen eigenaar van het perceel aan de Canadeseweg (kadastraal bekend sectie M, nummer 799) en ook niet voornemens dit perceel aan te kopen.

Ad 3) Uitgangspunt voor de te ontwikkelen woningen betreft hetgeen in het bestemmingsplan is opgenomen. Er is hierin nooit sprake geweest van de bouw van slechts 1 woning. In de bestemmingsplantoelichting (paragraaf 5.3) is voldoende gemotiveerd dat de bouw van 2 woningen past op deze locatie.

Ad 4) De gemeente heeft opdracht gegeven de onderzoeken voor de 3 locaties, te weten: de Rugt, Jan van Erpstraat en de Canadeseweg, gelijktijdig te laten uitvoeren. Dit is zowel efficiënter als goedkoper. De kosten voor het realiseren van de woningen op de gronden aan de Canadeseweg komen voor rekening van de grondeigenaar.

Ad 5) Per 1 oktober 2009 is het Besluit Landbouw gewijzigd. Naar aanleiding van deze wijziging is de situatie met betrekking tot de Schotse Hooglanderstraat nogmaals onderzocht. Op basis hiervan worden de bouwvlakken van de woningen welke voorzien zijn aan de Canadeseweg aangepast zodat deze bouwvlakken buiten de geurcontour komen te liggen. De aanwezige veehouderij wordt derhalve niet in zijn belangen geschaad.

Ad 6) De Canadeseweg is recent opnieuw bestraat en niet geschikt voor zwaar bouwverkeer. Indien schade wordt aangebracht aan de Canadeseweg neemt de gemeente het herstel voor haar rekening. Mogelijk worden de kosten hiervan verhaald op de veroorzaker. Echter beter is het schade te voorkomen. De gemeente zal daarom met de eigenaar van de twee te bouwen woningen afspraken maken over het bouwverkeer en de te nemen voorzieningen als wordt aangevangen met de bouw.

Ad 7) Het plan aan de Canadeseweg is, zoals door de reclamant wordt aangehaald, onderdeel van de lintbebouwing. Het karakter van het lint kent een grote variatie die tot uiting komt in verschillende goothoogten, bouwhoogten, kapvormen, oriëntaties, frontbreedten etc. Getracht is de nieuwe bebouwing zo goed mogelijk in te passen in het lint. De gehanteerde frontbreedte -van maximaal 10 meter- geldt als algemeen gehanteerde maat voor woningen in Waalwijk en voegt zich eenvoudig in het gevarieerde karakter van het lint, zeker omdat de breedte van de nieuwe woonpercelen ca. 20 meter bedraagt. Meerdere panden in het lint hebben een vergelijkbare of zelfs grotere frontbreedte. De suggestie dat een frontbreedte van 10 meter niet zou passen is derhalve vanuit stedenbouwkundig oogpunt onjuist. Voor wat betreft de uitstraling/architectuur zal aansluiting worden gezocht bij de typologie 'agrarisches lint' zoals omschreven in de Welstandsnota Waalwijk 2004 en passend bij de omgeving van deze locatie. Welstandsmatige aspecten kunnen echter niet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Ad 8) Indien de reclamant van mening is financiële schade te leiden door realisatie van het initiatief kan de reclamant contact opnemen met de gemeente Waalwijk over de mogelijkheden om de schade te verhalen op de opdrachtgever, de eigenaar of de gemeente.

Aanpassing aan bestemmingsplan:

Op de verbeelding worden de bouwvlakken van de woningen welke voorzien zijn aan de Canadeseweg aangepast zodat deze bouwvlakken buiten de geurcontour komen te liggen. Ook de toelichting wordt op dit punt aangepast. Voor het overige leidt de ingediende zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

Naam/adres	Waterschap Brabantse Delta
Datum	16 juni 2009 (schriftelijk)
Datum inkomen	23 juni 2009

Samenvatting zienswijze:

Waterschap Brabantse Delta stelt dat de volgende afspraken tijdens het overleg, gehouden op 14 mei 2009, zijn gemaakt.

- 1) Het hemelwater van deellocatie De Rugt wordt door middel van infiltratie verwerkt.
- 2) Indien infiltratievoorzieningen worden voorzien van een (nood)uitlaat naar oppervlaktewater is een keurontheffing vereist en kan een retentieopgave worden opgelegd door het waterschap. Indien geen lozing plaatsvindt naar oppervlaktewater is de gemeente verantwoordelijk voor het stellen van randvoorwaarden aan de hemelwaterverwerking.
- 3) De wijze waarop het hemelwater wordt verwerkt, hoeft niet volledig te worden uitgewerkt in het kader van het bestemmingsplan. De haalbaarheid van de oplossingsrichting dient wel te kunnen worden getoetst door het waterschap (GHG, ruimtebeslag en (nood)overlaat).
- 4) Voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden de hydraulische randvoorwaarden die in mei 2009 door het Algemeen Bestuur van het waterschap zijn vastgesteld. In verband met de doorlooptijd van het bestemmingsplan De Rugt worden de voorgaande hydraulische randvoorwaarden als uitgangspunt gehanteerd.
- 5) Ter voorkoming van oppervlaktewater- en bodemverontreiniging is het waterschap voorstander van het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen.

Met inachtneming van het bovenstaande adviseert het Waterschap Brabantse Delta positief in het kader van de watertoets.

Reactie gemeente:

De gemeente zal de opmerkingen in acht nemen en waar nodig verwerken in het bestemmingsplan.

Aanpassing aan bestemmingsplan:

De waterparagraaf in de bestemmingsplantoelichting zal worden aangevuld met de relevante aspecten uit het wateradvies. Tevens zal worden aangegeven dat het waterschap, met inachtneming van de opmerkingen, positief heeft geadviseerd over het bestemmingsplan.

2 Ambtshalve aanpassingen

De gemeente Waalwijk wenst daarnaast enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Hieronder zijn de ambtshalve wijzigingen opgesomd.

- 1 Op de verbeelding wordt het bouwvlak van de 20 woningen aan de Elzendreef aangepast op basis van het meest recente schetsontwerp.
- 2 In de toelichting wordt het symbool voor goot- en bouwhoogte verder verduidelijkt.
- 3 Het bestemmingsplan wordt doorgelopen op lay-out, verwijzingen, spelling en grammatica. Kleine onvolkomenheden zullen worden gecorrigeerd.
- 4 De tekst met betrekking tot de woonvisie (paragraaf 3.2 bestemmingsplantoelichting) zal worden aangepast op basis van de meest actuele woonvisie 2010-2019.
- 5 Voor de Schotse Hooglanderstraat en de Carmelietenstraat is een besluit genomen waarin staat dat beide wegen onderdeel uit maken van het 30 km-uur regime van de gemeente. Dit besluit zal in de bestemmingsplantoelichting (paragraaf 4.5) worden verwerkt.
- 6 Voor de locatie Canadeseweg is een aanvullend grondwateronderzoek uitgevoerd. De resultaten zullen in de bestemmingsplantoelichting worden opgenomen. Tevens zal het onderzoek als separate bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.
- 7 Aan de toepasbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid wordt als voorwaarde gesteld dat het plan past binnen het opgestelde beeldkwaliteitplan. Dit zal worden vermeld in hoofdstuk 6 van de bestemmingsplantoelichting.
- 8 Het procedurehoofdstuk (hoofdstuk 8) in de bestemmingsplantoelichting zal worden geactualiseerd;
- 9 In de regels zal de begripsomschrijving voor 'wooneenheid' worden aangepast.
- 10 De algemene ontheffingsregel wordt uitgebreid voor een aanduidingsvlak en/of bestemmingsvlak.