

# **Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan Julianastraat 36 Waspik**

## **DEEL 1: INLEIDING**

Op 28 november 2017 heeft het college van Waalwijk besloten in te stemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan 'Julianastraat 36' Waspik en hierop inspraak te verlenen conform het bepaalde in artikel 4 van de Algemene inspraak- en participatieverordening. De raad van Waalwijk heeft hiermee ingestemd middels raadsbesluit van 25 januari 2018.

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Julianastraat 36' heeft in het kader van de inspraak met ingang van 14 februari jl. gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Tevens is op 28 februari jl. door de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd bij Den Bolder in Waspik. Omwonenden zijn hiervan in kennis gesteld middels een rechtstreeks schrijven en andere geïnteresseerden middels een algemene publicatie. Tijdens deze bijeenkomst is de gelegenheid geboden kennis te nemen van het plan en vragen te stellen hierover. Hierbij zijn ca. 30 mensen aanwezig geweest, zowel direct omwonenden als geïnteresseerden in de aankoop van een van de nieuwe woningen.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn er drie reacties binnengekomen bij de gemeente, waarvan één namens meerdere omwonenden. In deze nota zijn de inspraakreacties samengevat en naar (hoofd)onderwerp weergegeven en worden deze van gemeentewege beantwoord. Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reactie is in zijn geheel beoordeeld. Indien een inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het voorontwerp-bestemmingsplan is dit in de conclusies expliciet aangegeven.

De voorliggende inspraaknota wordt na vaststelling door het college toegezonden aan de indieners van de inspraakreacties.

### *Vervolg procedure*

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt vervolgens op grond van de Wet ruimtelijke ordening zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen inwoners, organisaties en instellingen kennisnemen van wat er precies gaat gebeuren met een bepaald gebied. Tevens kan men kennisnemen van de wijze waarop de meningen van de inspraak zijn verwerkt. Het moment van de terinzagelegging wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina in Weekblad Waalwijk, in het elektronisch gemeenteblad, de Staatscourant en via [www.waalwijk.nl](http://www.waalwijk.nl). Het bestemmingsplan inclusief alle bijlagen en achterliggende stukken is digitaal in te zien via [www.waalwijk.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.waalwijk.nl/ruimtelijkeplannen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een analoge versie ligt tevens ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis.

Iedereen die het niet eens is met het plan of anderszins opmerkingen heeft, kan binnen deze periode een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Als dat niet in deze periode wordt gedaan, kan daar later niet meer op worden teruggekomen.

Binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging dient de gemeenteraad een beslissing te nemen over (eventueel gewijzigde) vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan, waarbij hij gemotiveerd ingaat op de zienswijzen.



Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na de bekendmaking van de vaststelling bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in beroep gaan tegen het vaststellingsbesluit, al dan niet in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening gericht aan de voorzieningenrechter van de Afdeling. Dit wordt aangekondigd op de gemeentepagina in Weekblad Waalwijk, in het elektronisch gemeenteblad, de Staatscourant en via [www.waalwijk.nl](http://www.waalwijk.nl). Het bestemmingsplan inclusief bijlagen en achterliggende stukken is digitaal in te zien via [www.waalwijk.nl](http://www.waalwijk.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De analoge versie ligt tevens ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis.

Hierbij geldt dat slechts beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, tenzij het niet indienen van een zienswijze de belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten of het beroep zich richt tegen onderdelen van het bestemmingsplan die gewijzigd zijn vastgesteld.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Wordt er gedurende deze termijn beroep ingesteld, dan treedt het plan wel in werking, maar is het pas onherroepelijk nadat er uitspraak is gedaan in het beroep. Wordt er tevens een verzoek om voorlopige voorziening gedaan, dan treedt het plan pas in werking nadat over dit verzoek is geoordeeld.

## DEEL 2: OVERZICHT INSPRAAKREACTIES

1.	
2.	
3.	

Alle inspraakreacties zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk.

## DEEL 3: SAMENVATTING EN BEANTWOORDING

1.

Reactie	Antwoord
a) Door de sloop van het pand van Hommel komt de tuin open te liggen, waardoor inkijk ontstaat en de kans op inbraak toeneemt.	De afscheiding van percelen betreft een privaatrechtelijke kwestie en is een verantwoordelijkheid van individuele eigenaren. Binnen die context zal moeten worden vastgesteld welke rechten partijen kunnen ontlenen aan de muur en de sloop ervan. In het kader van het bestemmingsplan is dit relevant indien het een evidente privaatrechtelijke belemmering oplevert. Hiervan is in dit geval echter geen sprake. De initiatiefnemer is bovendien bereid hierover in gesprek te gaan met de indieners van de inspraakreactie.
b) Waardevermindering. Achter de tuinen wordt een brandgang gerealiseerd. Hierdoor zal de rust in de achtertuin wegvallen. Dit geldt ook voor de	Het bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van een garagebedrijf tot een woonbestemming, waardoor een potentieel overlast gevende bestemming

<p>privacy, nu er volledige inkijk ontstaat vanuit de nieuwe woningen.</p>	<p>binnen de woonomgeving verdwijnt. De nieuwe woningen worden ten opzichte van de bestaande woningen aan de Margrietlaan gesitueerd op een wijze die gebruikelijk is in een woonomgeving, namelijk ruggelings gespiegeld met de tuinen aansluitend op elkaar. Hoewel enig geluid vanuit de tussengelegen brandgang uiteraard niet valt uit te sluiten, zal het gebruik ervan niet dusdanig intensief zijn dat hiervan onevenredige hinder te verwachten valt.</p> <p>Gelet op de afstand tussen de woningen (ca. 26 meter) en het feit dat volledige privacy op dit moment al niet aanwezig is omdat zicht op de tuinen bestaat vanuit de naastgelegen woningen, zullen de nieuwe woningen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de privacy. Als een eigenaar van mening is dat sprake is van waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) door de wijziging van het bestemmingsplan kan na het onherroepelijk worden ervan een verzoek om planschade worden ingediend bij de gemeente. Op dat moment zal op grond van de dan geldende wetgeving worden beoordeeld of sprake is van waardevermindering. Rekening moet worden gehouden met onder meer de kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag en dat een deel van de waardevermindering gezien zal worden als behorend tot het normaal maatschappelijk risico.</p>
--	--

2.

<b>Reactie</b>	<b>Antwoord</b>
<p>a) De muur van de garage dient als erfafscheiding. Door het afbreken van de garage wordt het perceel vrijelijk toegankelijk via de achterzijde en zal er veel zicht op ontstaan. Dit leidt tot een toegenomen gevoel van onveiligheid en een verlies van privacy.</p>	<p>De afscheiding van percelen betreft een privaatrechtelijke kwestie en is een verantwoordelijkheid van individuele eigenaren. Binnen die context zal moeten worden vastgesteld welke rechten partijen kunnen ontlenen aan de muur en de sloop ervan. In het kader van het bestemmingsplan is dit relevant indien het een evidente privaatrechtelijke belemmering oplevert. Hiervan is in dit geval echter geen sprake. De initiatiefnemer is bovendien bereid hierover in gesprek te gaan met de betreffende bewoners van Margrietlaan.</p>

<p>b) De brandgang die achter de tuin wordt aangelegd zal regelmatig gebruikt worden door fietsers en voetgangers, welke dan rechtstreeks zicht hebben op de tuin van cliënten. Dit vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënten.</p>	<p>Op grond van boek 5 van het Burgerlijk is een eigenaar van een erf bevoegd dit af te sluiten. Ook het bestemmingsplan verzet zich hier in dit geval niet tegen. Zicht vanuit de brandgang op de tuin kan derhalve worden tegengaan door het plaatsen van een erfafscheiding. Hoewel enig geluid vanuit de tussengelegen brandgang uiteraard niet valt uit te sluiten, zal het gebruik ervan niet dusdanig intensief zijn dat hiervan onevenredige hinder te verwachten valt. Van een ernstige inbreuk, zoals de reactie verondersteld, zal dan ook geen sprake zijn. Daarnaast is op dit moment al geen sprake van volledige privacy, omdat zicht op de tuin reeds bestaat vanuit de naastgelegen woningen. Gelet tot slot op de afstand tussen de nieuwe en de bestaande woningen (ca. 26 meter) zullen de nieuwe woningen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de privacy.</p>
<p>c) Er bestaat vrees voor waardevermindering van de woning.</p>	<p>Als een eigenaar van mening is dat sprake is van waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) door de wijziging van het bestemmingsplan kan na het onherroepelijk worden ervan een verzoek om planschade worden ingediend bij de gemeente. Op dat moment zal op grond van de dan geldende wetgeving worden beoordeeld of sprake is van waardevermindering. Rekening moet worden gehouden met onder meer de kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag en dat een deel van de waardevermindering gezien zal worden als behorend tot het normaal maatschappelijk risico.</p>
<p>d) Als de projectontwikkelaar of de gemeente zorgt voor een deugdelijke erfafscheiding aan de achterzijde van het perceel, is er minder inkijk.</p>	<p>Verwezen wordt naar ons antwoord onder a).</p>

3.

<b>Reactie</b>	<b>Antwoord</b>
a) De nieuw te realiseren woningen beschikken over een woonkamer op de tweede verdieping met een groot terras. Hierdoor ontstaat inkijk in de tuin en woning van inspreker en gaat de privacy enorm achteruit. Dit betekent een grote verslechtering van het woongenot. Om die reden wordt verzocht om het plan te laten wijzigen naar woningen met een kleiner terras en de woonkamer op de begane grond.	De reactie richt zich op de gestapelde woningen (appartementen) die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan schrijft niet voor waar de buitenruimtes ervan moeten worden gesitueerd, maar de initiatiefnemer heeft het plan zo vormgegeven dat deze niet op korte afstand direct gericht zijn op omliggende woningen en tuinen. Het is echter niet uitgesloten dat er vanuit de appartementen schuin langs de woning van inspreker af enig zicht ontstaat op diens achtertuin. Gelet echter op de situering van de appartementen ten opzichte van de woning van inspreker, de afstand ertussen (ca. 20 resp. 26 meter tot de woning en de achtertuin) en het feit dat volledige privacy op dit moment al niet aanwezig is omdat zicht op de achtertuin van inspreker reeds bestaat vanuit de naastgelegen woningen, zullen de nieuwe appartementen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de privacy.
b) Er bestaat vrees voor waardevermindering van de woning.	Als een eigenaar van mening is dat sprake is van waardevermindering van een onroerende zaak door de wijziging van het bestemmingsplan kan na het onherroepelijk worden ervan een verzoek om planschade worden ingediend bij de gemeente. Op dat moment op grond van de dan geldende wetgeving worden beoordeeld of sprake is van waardevermindering. Rekening moet worden gehouden met onder meer de kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag en dat een deel van de waardevermindering gezien zal worden als behorend tot het normaal maatschappelijk risico.

#### **DEEL 4: WETTELIJK VOOROVERLEG**

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta.

Ten behoeve van het vooroverleg met de provincie is op 14 februari 2018 het E-formulier 'Inventarisatie ruimtelijke belangen ingevuld'. Hieruit volgt dat de betrokken ruimtelijke aspecten de provincie geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen en het wettelijk vooroverleg als afgerond kan worden beschouwd.

Van het waterschap hebben we op 15 maart 2018 een positief wateradvies ontvangen, met daarin de volgende opmerking:

*Toelichting*

*In 4.3 Waterhuishouding wordt niet aangegeven hoe de afvoer van het hemelwater van de nieuwbouw is geregeld.*

Daarnaast wordt erop gewezen dat mogelijk regels uit de Keur van toepassing zijn.

#### **DEEL 5: CONCLUSIE**

De inspraakreacties noch het wettelijk vooroverleg geven aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Wel zal paragraaf 4.3 van de toelichting worden aangevuld naar aanleiding van de opmerking van het waterschap.