

Nota van zienswijzen ontwerp uitwerkingsplan Lommerrijk, fase 1, 6 woningen

Deel 1 Inleiding

Het ontwerp uitwerkingsplan Lommerrijk, fase 1, 6 woningen heeft met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 27 september gedurende 6 weken (t/m 7 november 2018) ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen over het ontwerp uitwerkingsplan naar voren gebracht. Hieronder hebben wij de zienswijzen samengevat. Wij benadrukken dat de zienswijzen volledig zijn beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Deel 2 Overzicht van de zienswijzen

Vanwege de privacy is deze lijst niet openbaar.

Deel 3 Samenvatting en commentaar

Ad.1 XXXXXXXX

Samenvatting

Reclamant is het niet eens met het ontwerp uitwerkingsplan omdat er te weinig openbare parkeerplaatsen aangelegd worden.

Reactie

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen bij nieuwbouw projecten is de 'Nota parkeernormen Waalwijk 2015' vastgesteld, die op 9 december 2015 in werking is getreden. In deze nota is per woningtypering een parkeernorm opgenomen. In de parkeernormennota is een voor de gehele gemeente toepasbare parkeernormensystematiek opgenomen. De parkeernormen die zijn opgenomen in deze Nota parkeernormen zijn leidend voor de bepaling van de parkeernorm van onderhavige voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Voor vrijstaande koopwoningen geldt volgens deze Nota een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Gelet hierop bedraagt de totale parkeerbehoefte ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling 12 (6x2) parkeerplaatsen.

Parkeren wordt in de nieuwe situatie ondergebracht op eigen terrein, waarbij aan de voorzijde van de woningen twee parkeerplaatsen per woning zijn voorzien. Bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt ook daadwerkelijk bedongen dat er 2 parkeerplaatsen per perceel worden gerealiseerd. Bezoekers parkeren wordt opgevangen in de openbare ruimte. Langs de Burgemeester de Geusstraat zijn langsparkeerplaatsen voorzien. In totaal wordt uitgegaan van minimaal 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 12 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Daarmee worden in het voorliggende plangebied in totaal 15 parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. In de tekstpassage in paragraaf 2.2.2. van de toelichting zal duidelijker opgenomen worden dat er minimaal 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied.

Conclusie:

De zienswijze geeft behoudens de aanpassing van de tekstpassage in paragraaf 2.2.2. van de toelichting waarin zal worden opgenomen dat er minimaal 3 parkeerplaatsen



worden gerealiseerd in het openbaar gebied geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Ad 2. XXXXX

Samenvatting

De vrijstaande woningen van Lommerrijk Fase 1 staan getekend aansluitend op de achtertuin (van der Duinstraat 98) van reclamant.

In de huidige plannen wordt niet gesproken van een bouwvlak maar van een gevelgrens. Wat betekent dat de hoofdmassa van het te bouwen huis achter de achtertuin van reclamant heel dichtbij de achtergrens kan komen te staan.

Verzocht wordt om deze gevelgrens van de hoofdmassa die parallel aan de "Burgermeester de Geusstraat" loopt en het bouwvlak aan te passen zodat de gevelgrens (oost – west richting) die op de tekening ook is ingetekend op te schuiven naar het noorden zodat deze aansluit op het bouwvlak van de hoofdmassa.

Als deze aanpassing doorgevoerd wordt kan de hoofdmassa van de eerste woning 25 meter of verder van de achtergevel komen.

Reactie

In de plantoelichting staat op afbeelding 2.2. een indicatieve verkavelingsopzet. Deze afbeelding is slechts een illustratie. De afbeelding strookt inderdaad niet met de verbeelding van het uitwerkingsplan. Uit de verbeelding van het uitwerkingsplan valt af te leiden dat het perceel van reclamant niet is meegenomen in dit uitwerkingsplan. Deze strook grond is immers niet van de gemeente.

De afbeelding in de toelichting van het uitwerkingsplan zal hierop worden aangepast.

Op het kavel grenzend aan de noordzijde van het perceel van reclamant kan een vrijstaande woning gerealiseerd worden. De in het uitwerkingsplan opgenomen regels bepalen wat er exact gebouwd kan worden.

In deze regels is onder andere vastgelegd dat de afstand van de hoofdmassa tot de zijdelingse perceelsgrenzen aan beide zijden tenminste 3 m te bedragen. Ook dient de hoofdmassa uitsluitend in en/of achter het figuur 'gevellijn' worden gebouwd. In overeenstemming met de eerstgenoemde regel ligt deze gevellijn voor het meest zuidelijke bouwvlak op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

Indien de koper van het eerste bouwvlak diens woning in de genoemde gevellijn bouwt, komt de zijgevel van deze nieuwe woning op een afstand van 3 meter afstand van de perceelsgrens van het kavel van reclamant te staan. De afstand tot de achtergevel van diens woning bedraagt dan ca. 20 meter. Een dergelijke afstand is niet uitzonderlijk in stedelijk gebied.

Het meest zuidelijke bouwvlak ligt in de (buiten)bocht van de Hein Jordanstraat en de Burgemeester de Geusstraat. Uit stedenbouwkundig oogpunt verdient het de voorkeur om een woning op dit perceel niet te ver naar het zuiden te situeren. De relatie met de openbare weg zou daarmee (te) klein worden. Om die reden is het niet bezwaarlijk om de zuidelijke gevellijn iets op te schuiven in noordelijke richting. De afstand tot de woning en perceel van reclamant wordt daarmee iets groter.

De breedte van het bouwperceel bedraagt ca. 19 meter. De oppervlakte ca. 660 m². Uitgaande van een minimale afstand van 3 meter tot de noordelijke perceelsgrens en een bouwvlak/hoofdmassa van maximaal 10 meter, zou de zuidelijke gevellijn op 6 meter uit de zuidelijke perceelsgrens gelegd kunnen worden. Anders gezegd is stedenbouwkundig voorstelbaar om deze gevellijn 3 meter naar het noorden op te schuiven. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de opmerking van reclamant, zonder dat de bouwmogelijkheden op het nog uit te geven bouwperceel onevenredig beperkt worden.

Overige zienswijze:

Parkeren wordt een probleem. Overal in Landgoed Driessen zijn parkeerterreinen voorzien, behalve in de Hein Jordanstraat en in de Burgermeester de Geusstraat ter hoogte van Lommerrijk Fase 1.

De bijgevoegde foto geeft de huidige situatie weer waarin er pas 2 woningen bewoond zijn van de net opgeleverde woningen aan de overzijde van Lommerrijk Fase 1.

De drie extra geplande parkeervakken zijn niet voldoende.

Het is volgens reclamant wel erg makkelijk om in het bestemmingsplan er van uit te gaan dat elke woning voorziet in 2 parkeerplaatsen op eigen grond. De verantwoording voor parkeren ligt in de eerste plaats bij de gemeente en niet bij de burger.

Daarnaast moet er rekening mee gehouden worden dat dit een doorgaande straat is voor de wijk. Het zou opgelost kunnen worden door een parkeerterrein te maken op het eerste bouwkvavel van Lommerrijk fase 1 (recht achter de achtertuin van reclamant). Veiligheid is belangrijker dan de winst uit verkoop van bouwkvavels.

Bijna alle woningen aan de "van der Duinstraat" die aan de achterzijde aansluiten op plan Driessen, hebben voldoende privacy omdat het 2 aansluitende achtertuinen betreft (vaak meer dan 30 meter. Bij reclamant wordt het plan Lommerrijk Fase 1 haaks op de van der Duinstraat gerealiseerd, waardoor de mogelijk te bouwen eerste woning erg dichtbij onze achtergevel kan komen te staan. De privacy in de tuin is dan weg, wat een behoorlijke waarde vermindering van onze woning kan veroorzaken.

Reactie

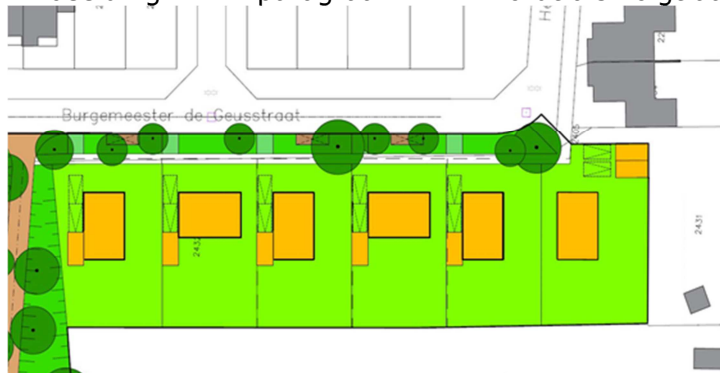
Voor wat het parkeren betreft verwijzen we naar de reactie hier over onder 1. Omdat in het voorliggende plangebied 15 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. Bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt ook daadwerkelijk bedongen dat er 2 parkeerplaatsen per perceel worden gerealiseerd. Het realiseren van een parkeerterrein is dan ook niet noodzakelijk.

Met de voorgestelde planaanpassing neemt de afstand tussen de woning op het eerste vrije kavel en de grens van het perceel van reclamant en diens woning met 3 meter toe. Naar ons oordeel leidt, gelet op de afstand en de aard van de omgeving, de verandering van het uitzicht van reclamant niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat dan wel de privacy zodanig dat maatregelen getroffen zouden moeten worden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het uitwerkingsplan:

-Afbeelding 2.2 in paragraaf 2.2.2. wordt als volgt aangepast:



-Op de verbeelding wordt van het meest zuidelijke bouwkvavel de zuidelijke gevellijn op 6 meter uit de zuidelijke perceelsgrens gelegd.

