

Reactienota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

'Vijfhoevenlaan te Raamsdonksveer'



Inhoud

1	Aanleiding	4
2	Zienswijze(n).....	5
2.1	Zienswijze 1, ontvangen 26 september 2022	5
2.1.1	Samenvatting	5
2.1.2	Beantwoording.....	5
2.1.3	Conclusie	5
2.2	Zienswijze 2, ontvangen 28 september 2022	5
2.2.1	Samenvatting	5
2.2.2	Antwoord	5
2.2.3	Conclusie	6
2.3	Zienswijze 3, ontvangen 29 september 2022	6
2.3.1	Samenvatting	6
2.3.2	Antwoord	6
2.3.3	Conclusie	7
	Bijlage(n).....	8
	Bijlage 1 Overzicht ingekomen zienswijzen	8
	Bijlage 2 Zienswijzen	9

1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vijfhoevenlaan te Raamsdonksveer' heeft van 18 augustus tot en met 28 september 2022 ter inzage gelegen. In de periode zijn er drie zienswijzen tegen het plan binnen gekomen. Alle drie de zienswijzen zijn tijdig binnengekomen of tijdig verstuurd en daarmee ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samen gevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen.

Bijlage 1 geeft het overzicht van de ingekomen zienswijzen. De zienswijzen zelf zijn integraal opgenomen in bijlage 2 van deze nota.

2 Zienswijze(n)

2.1 Zienswijze 1, ontvangen 26 september 2022

2.1.1 Samenvatting

- a. De reclamant vraagt of de geplande balkons meer aan de binnenkant van het blok geplaatst kunnen worden, zodat de inijk vanaf de balkons richting de woning van de reclamant aan de Varenstraat wordt verminderd.
- b. De reclamant vreest voor toenemende verkeersdruk door de ontwikkeling, met name in de avonden en weekenden. Ook de parkeerdruk zal volgens reclamant toenemen, met name omdat de vorm van parkeren meer verschuift van kort naar lang parkeren.

2.1.2 Beantwoording

- a. Blok C is het blok dat het dichtste op perceel van de reclamant staat, toch is de afstand met meer dan 25 meter nog aanzienlijk. Blok C wordt ten hoogste 3 bouwlagen. Het hoogste balkon is dan ook gesitueerd op ca. 6 meter boven maaiveld. Gezien de afstand, de aanwezigheid van zeer omvangrijke bomen tussen het balkon en het perceel van de reclamant en de haag van reclamant zal de inijk vanuit het balkon zeer beperkt blijven. In de directe omgeving zijn er woningen aanwezig die veel directere inijk in de tuin van de reclamant hebben.
Bovendien betreft blok C het deel van het plan waar de kleinere, startersappartementen gesitueerd worden. De beperkte omvang van de appartementen maakt dat het inpandig brengen van balkons niet wenselijk is, omdat hiermee ruimte verloren gaat en dit kostenverhogend werkt.
- b. Het plan is zelfvoorzienend voor wat betreft het parkeren. Dit wil zeggen dat er in het plangebied zelf voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om aan de parkeervraag van de nieuwe woningen te voldoen. Dat er dus een verschuiving plaats vindt van kort naar lang parkeren maakt in dit geval niet uit. De parkeerplaatsen in het plangebied zijn openbare plekken, net als de parkeerplaatsen in de omliggende straten. In de praktijk verdeeld het parkeren van de ontwikkeling en de bestaande woningen in de buurt zich in de openbare ruimte. Ook in de omliggende straten zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig, zodat parkeeroverlast niet aannemelijk is.
Dat de ontwikkeling ook tot toenemende verkeersdruk gaat leiden wordt niet onderschreven. Het aantal autobewegingen die de woningen veroorzaken zijn naar verwachting 385 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm). Dit is ook opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is een lage intensiteit die via de Vijfhoevenlaan het plangebied in en uit rijdt. Voor de Varenstraat, waar de reclamant woont, zal dit nauwelijks van invloed zijn.
Met het vervallen van de sportschool, evenementenhal en kinderdagverblijf verdwijnen er ook autobewegingen. Hoeveel bewegingen dit exact zijn is niet te zeggen. Op basis van de kengetallen van het CROW kan, net als bij de nieuwe woningen, een theoretische benadering van het huidige aantal verkeersbewegingen bepaald worden. Echter zijn er voor evenementenhallen geen duidelijke kencijfers omdat dit van te veel andere factoren afhangt. Voor de sportschool en het kinderdagverblijf kan op basis van de kengetallen al uitgegaan worden van ca. 420 mvt/etmaal. Dit is al meer dan de motorvoertuigen die de nieuwe woningen gaan genereren. Vandaar dat het standpunt van de reclamant niet onderschreven wordt. De toelichting zal hier op worden aangevuld.

2.1.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2, ontvangen 28 september 2022

2.2.1 Samenvatting

- a. De reclamant is van mening dat er te weinig rekening is gehouden met de individuele belangen van omwonenden doordat de ontwikkeling veel inijk in de tuin mogelijk maakt.

2.2.2 Antwoord

- a. Bouwontwikkelingen binnen stedelijk gebied gaan altijd gepaard met een afweging van algemene belangen en individuele belangen. Het bouw van woningen is een algemeen belang waarmee wordt bijgedragen aan het oplossen van een groot tekort aan woningen in het gehele land. Dat met een dergelijke ontwikkeling enig verlies aan privacy kan optreden is wordt dan ook acceptabel geacht. Het verlies aan privacy van de reclamant is zeer gering. De

afstand van het bouwblok dat het dichtst op het perceel van de reclamant staat tot aan de voortuin van de reclamant bedraagt ruim 30 meter. De zijtuin waar in de zienswijze over wordt gesproken ligt aan de zijde van de woning die niet richting de ontwikkeling is gericht. Tussen de zijtuin en de ontwikkeling staan zeer grote bomen die veel zicht ontnemen. Bovendien heeft de ontwikkelaar ook al toegezegd om de balkons in bouwblok B zo te positioneren dat het zicht vanaf de balkons meer gericht is op het grasveld en minder op de openbare weg. Onderstaande artist impression laat dit ook zien.



Met de individuele belangen van de reclamant is dan ook voldoende rekening gehouden.

2.2.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze 3, ontvangen 29 september 2022

2.3.1 Samenvatting

- a. De reclamant verwacht dat er privacy van de bewoners aan de Anemoonlaan verloren gaat als gevolg gebouw C in het plan. Eerdere investeringen in overkappingen zullen niks meer waard zijn en de woningen zullen in waarde dalen.
- b. Startersappartementen hebben als eigenschap dat er maar kort gewoond kan worden. Het aantal verhuizingen en dus wisselende burens zal dan groot zijn. De reclamant stelt voor om grondgebonden woningen te realiseren. Deze passen ook beter in de wijk dan de robuuste hoogbouw.
- c. De reclamant vraagt zich af waar ze naar uit moeten kijken aangezien de sportclub, fysiotherapeut en kinderopvang als gevolg van deze ontwikkeling uit de buurt verdwijnen.

2.3.2 Antwoord

- a. De afstand van de perceelsgrens van de reclamant tot aan bouwblok C bedraagt ruim 20 meter. Op de perceelsgrens staan nu erfafscheidingen en bergingen die voor groot deel het zicht in de tuin al belemmeren.
Om het verlies aan privacy tot een minimum te beperken is er bewust voor gekozen om bouwblok C slechts 3 bouwlagen hoog te maken. Hiermee is het gebouw nauwelijks hoger dan het huidige gebouw en enkele woningen direct aangrenzend aan het perceel van de reclamant. Tussen bouwblok C en de rijwoningen aan de Anemoonlaan wordt voorzien in bomen om het zicht zo veel mogelijk te belemmeren. Ook wordt in de architectuur van het gebouw rekening gehouden met privacy-schermen om het zicht vanaf de balkons richting de tuinen van de Anemoonlaan tot beperken. Onderstaande artist impression laat zien hoe de schermen gepositioneerd worden en wat de afscherpende werking van de bomen gaat zijn.



Het verlies aan privacy wordt dus minimaal geacht. Indien de reclamant toch verwacht dat er waardevermindering op treedt kan hij na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zich wenden tot de gemeente. Wij verwijzen de reclamant hiervoor naar de 'procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'.

- b. Een bouwblok van 3 bouwlagen hoog met een grondoppervlakte van ca. 420 m² kan geen robuuste hoogbouw genoemd worden. Dat er in de omgeving hoofdzakelijk andere woningvormen staan maakt niet dat gestapelde woningen hier niet passend zijn. In de ontwikkeling Bliënborch in 2007-2008, waar de woning van de reclamant onderdeel van uitmaakt, zijn ook appartementen opgenomen in een 3 bouwlagen. Maar ook de architectuur en bouwstijl van de woningen uit die ontwikkelingen zijn duidelijk onderscheidend ten opzichte van de woningen in de omgeving. Dit kenmerkt de periode van de woningen. Zo ook in deze ontwikkeling. De bouwblokken krijgen een eigentijdse architectuur en de keuze voor appartementen sluit aan bij huidige woningvraag.
- c. De sportschool heeft een nieuwe locatie gevonden elders in deze gemeente, net als de fysiotherapeut. Bovendien zijn er meerdere sportscholen te vinden binnen onze gemeengrenzen. Het kinderdagverblijf is druk opzoek naar een alternatieve locatie, omdat zij graag in de wijk willen blijven. Zo ver wij kunnen helpen wij het kinderdagverblijf hiermee. Dat deze functies een nieuwe locatie moeten zoeken is in eerste instantie een keuze van de eigenaar van het pand.

2.3.3 Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Bijlage(n)

Bijlage 1 Overzicht ingekomen zienswijzen

Vanwege privacy redenen maakt deze bijlage geen onderdeel uit van de publicatie

Bijlage 2 Zienswijzen

Vanwege privacy redenen maakt deze bijlage geen onderdeel uit van de publicatie



Postbus 10.001
4940 GA Raamsdonksveer
Vrijheidstraat 2
4941 DX Raamsdonksveer
Telefoon: 14 0162
E-mail: info@geertruidenberg.nl

www.geertruidenberg.nl