

Nota behandeling zienswijzen bestemmingsplan Brakel, Burgemeester Posweg 12

Bestemmingsplan	: Brakel, Burgemeester Posweg 12
Behorend bij raadsbesluit	: 26 september 2013

I. Procedure ontwerp-bestemmingsplan “Brakel, Burgemeester Posweg 12”

Het plangebied is gelegen aan de Burgemeester Posweg 12 te Brakel, het betreft de locatie van de voormalige Rabobank. Het ontwerpbestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor 7 appartementen en 4 woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan “Brakel, Burgemeester Posweg 12” heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf donderdag 18 april 2013 voor een periode van zes weken (t/m woensdag 29 mei 2013) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. R. van der Stelt, Nieuwstraat 12, 5306 AT Brakel, schriftelijke zienswijze d.d. 19 april 2013, ingekomen d.d. 1 mei 2013.
2. A. Vervoorn, Burgemeester Posweg 8, 5306 GD Brakel, schriftelijke zienswijze d.d. 21 mei 2013, ingekomen d.d. 23 mei 2013.

De zienswijzen zijn voor het einde van de termijn ontvangen, geconcludeerd wordt dan ook dat alle zienswijzen qua indieningstermijn ontvankelijk zijn.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. De aard van iedere zienswijze is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Tevens is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan. De kopieën van de zienswijzen en het ontwerp-bestemmingsplan “naam plan” (een versie met de voorgestelde wijzigingen) liggen ter inzage.

Ingekomen zienswijzen

1, 2 : zie lijst onder II

a.,b.,c... : samenvatting zienswijze

- : *commentaar gemeente Zaltbommel*

1. R. van der Stelt, Nieuwstraat 12, 5306 AT Brakel.

a. Nokhoogte van twee-onder-een-kapwoningen aan de Nieuwstraat is 9 meter en de goothoogte 5 meter. Hiermee wordt te weinig rekening gehouden met de Nieuwstraat. Het is beter om de nok- en goothoogte van 7 en 4 meter in het huidige bestemmingsplan te handhaven. Enige uitzondering aan de even zijde is huisnummer 2. Het advies van de welstandscommissie is niet juist. Er zijn geen woningen met dakschilden/wolfseinden (behalve boerderij). Er kan best een ontwerp gemaakt worden binnen de huidige bestemmingsplanhoogtes. Het imposante karakter van de 2 woningen zal leiden tot waardevermindering van de aangrenzende woningen in de Nieuwstraat.

- *In het huidige bestemmingsplan is op deze locatie woningbouw mogelijk met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 7 meter. Op andere plekken in de straat is een goothoogte van 6 meter met nokhoogte van 9 meter mogelijk. Het nieuwe bestemmingsplan kent voor deze woningen een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 9 meter. De maximale toegestane goothoogte verschilt dus maar 0,5 meter ten opzichte van het huidige bestemmingsplan en blijft ruim onder de goothoogte die op andere plekken in de Nieuwstraat voorkomt. Door middel van de nokhoogte van 9 meter is het mogelijk om woningen te realiseren van 3 woonverdiepingen. Dit is een normale afmeting voor een moderne woning. Overigens zal, omdat de goothoogte beperkt is tot 4,5 meter, geen sprake zijn van een imposant karakter van de woningen.*

b. Er wordt bij de 8 overdekte parkeerplaatsen te weinig rekening gehouden met het feit dat ze tegen de erfscheiding aan komen te staan. Er zijn grote hoogteverschillen tussen het perceel waarop de overdekte parkeerplaatsen worden gerealiseerd en de eigen tuin. Het verschil wordt opgevangen met een talud van ca 0,85 meter. De hoogte van de parkeerstalling is 2,5 meter. Het totale hoogteverschil ten opzichte van de tuin is dus 3,35 meter. Wij zijn de zon en het uitzicht op de kerk kwijt.

- *De ontwikkelaar heeft toegezegd dat de overdekte parkeerplaatsen op een zodanige wijze gebouwd zullen worden dat de hoogte aan de zijde grenzend aan uw tuin slechts 2,1 meter bedraagt.*

c. Nu is al een parkeerprobleem in de Nieuwstraat aan de orde. Als gevolg van de twee halfvrijstaande woningen zal dit toenemen.

- *Voor de twee-onder-eenkapwoningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dat betekent dat bij de twee woningen die aan de Nieuwstraat gerealiseerd gaan worden in ieder geval 4 parkeerplaatsen op eigen terrein zullen komen. Deze woningen zullen dan ook niet leiden tot extra parkeerdruk in de Nieuwstraat. Een eventueel bestaand parkeerprobleem, wat daar ook van zij, hoeft niet opgelost te worden door een nieuwbouwontwikkeling. Overigens is op het Kerkplein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar indien dat nodig is.*

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regeling met betrekking tot de overdekte parkeerplaatsen. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding het plan aan te passen.

2. A. Vervoorn, Burgemeester Posweg 8, 5306 GD Brakel.

a. Nokhoogte van de twee-onder-een-kapwoningen aan de Nieuwstraat is 9 meter. Bij de bestaande woningen is dat 7 meter. Dit draagt bij aan het traditionele karakter van de straat. Het is daarom beter om de nieuwe woningen niet hoger te maken dan 7 meter, dan passen de huizen beter in de bestaande omgeving. Verlaging werkt ook positief voor daglicht en zonlicht in de smalle straat.

- *In het huidige bestemmingsplan is op deze locatie woningbouw mogelijk met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 7 meter. Op andere plekken in de straat is een goothoogte van 6 meter met nokhoogte van 9 meter mogelijk. Het nieuwe bestemmingsplan kent voor deze woningen een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 9 meter. De maximale toegestane goothoogte verschilt dus maar 0,5 meter ten opzichte van het huidige bestemmingsplan en blijft*

ruim onder de goothoogte die op andere plekken in de Nieuwstraat voorkomt. Door middel van de nokhoogte van 9 meter is het mogelijk om woningen te realiseren van 3 woonverdiepingen. Dit is een normale afmeting voor een moderne woning. Overigens zal, omdat de goothoogte beperkt is tot 4,5 meter, geen sprake zijn van een imposant karakter van de woningen.

b. Hoewel er voor de appartementen parkeerruimte is op het binnenterrein gaat er wellicht toch geparkeerd worden in de Nieuwstraat. De Nieuwstraat is nu al overval met auto's. Er komen nog 2 woningen met bijbehorende auto's bij.

- *Voor de twee-onder-eenkapwoningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dat betekent dat bij de twee woningen die aan de Nieuwstraat gerealiseerd gaan worden in ieder geval 4 parkeerplaatsen op eigen terrein zullen komen. Deze woningen zullen dan ook niet leiden tot extra parkeerdruk in de Nieuwstraat. Een eventueel bestaand parkeerprobleem, wat daar ook van zij, hoeft niet opgelost te worden door een nieuwbouwoontwikkeling. Overigens is op het Kerkplein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar indien dat nodig is.*

c. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet er altijd doorgang zijn voor de Nieuwstraat. De opslag van de winkel a/d burgemeester Posweg is bereikbaar vanaf de Nieuwstraat. Ook het parkeren gebeurt van daar uit.

- *Tijdens de werkzaamheden zal de Nieuwstraat niet permanent worden afgesloten. Incidenteel kan dit wel noodzakelijk zijn, hierover zult u in die gevallen tijdig geïnformeerd worden door de ontwikkelaar.*

d. Er wordt gerefereerd aan de brief van Waterschap Rivierenland van 11 maart 2013. Het gebied is inderdaad erg gevoelig voor kwelwater. Hier moet uiterst zorgvuldig mee omgegaan worden.

- *In haar brief van 11 maart 2013 heeft het Waterschap enkele opmerkingen en aanbevelingen gedaan. Deze opmerkingen en aanbevelingen hebben wij overgenomen in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is ook beoordeeld door het Waterschap. Bij brief van 22 mei 2013 heeft zij laten weten dat het plan conform de wensen en eisen van het waterschap is en dat het wateradvies van 11 maart 2013 goed is verwerkt.*

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in zijn vergadering van 26 september 2013

De raad voornoemd,
de raadsgriffier, de voorzitter,

Drs. M.S.P. Muurling A. van den Bosch

Bijlagen bij nota:

- Zienswijzen (kopieën)