

Nota zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan en ontwerp- exploitatieplan Schutboom 2011

Gemeente Best



Nota zienswijzen

**ontwerpbestemmingsplan en
ontwerpexploitatieplan
Schutboom 2011**

Gemeente Best

Datum:

september 2011

Projectgegevens:

NZW06-BES00029-01E

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	Inleiding	1
2	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Zienswijzen	5
3	Zienswijzen ontwerpexploitatieplan	46
3.1	Algemeen	49
3.2	Zienswijze	49
4	Ambtshalve aanpassingen	48
4.1	Algemeen	48
4.2	Ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan	48
4.3	Ambtshalve aanpassingen ontwerpexploitatieplan	48

1 Inleiding

Voor u ligt de Nota zienswijzen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' en het ontwerpexploitatieplan 'Schutboom' van de gemeente Best. De plannen hebben met ingang van 1 juni 2011 tot en met 12 juli 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is de mogelijkheid geboden een zienswijze naar voren te brengen.

Er zijn 31 zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan en 1 zienswijze op het ontwerpexploitatieplan. De zienswijzen zijn respectievelijk in de hoofdstukken 2 en 3 samengevat en beantwoord.

Alle reacties zijn ingediend binnen de termijn en zijn ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

2.1 Algemeen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' kon eenieder gedurende de periode van terinzagelegging schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze naar voren brengen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 31 zienswijzen naar voren gebracht:

- 1** Waterschap De Dommel;
- 2** Indiener 2;
- 3** Indiener 3;
- 4** Indiener 4;
- 5** Indiener 5;
- 6** Indiener 6;
- 7** Indiener 7;
- 8** Indiener 8;
- 9** Indiener 9;
- 10** Indiener 10;
- 11** Indiener 11;
- 12** Indiener 12;
- 13** Indiener 13;
- 14** Indiener 14;
- 15** Indiener 15;
- 16** Indiener 16;
- 17** Indiener 17;
- 18** Indiener 18;
- 19** Indiener 19;
- 20** Indiener 20;
- 21** Indiener 21;
- 22** Indiener 22;
- 23** Indiener 23;
- 24** Indiener 24;
- 25** Indiener 25;
- 26** Indiener 26;
- 27** Indiener 27;
- 28** Indiener 28;
- 29** Indiener 29;
- 30** Indiener 30;
- 31** Indiener 31.

De binnengekomen zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

2.2 Zienswijzen

2.2.1 Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel heeft op 15 juni 2011 (ontvangen op 16 juni 2011) haar zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

Het Waterschap De Dommel geeft een positief wateradvies. De in het plan doorgevoerde wijzigingen hebben een geringe toename van het verhard oppervlak tot gevolg. De waterbergingscapaciteit binnen het plan is voldoende om de extra toename te verwerken volgens het uitgangspunt hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Beantwoording

N.v.t.

Aanpassing

De ingebrachte reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.2 Indiener 2

Indiener heeft op 11 juni 2011 (ontvangen op 22 juni 2011) een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

Indiener geeft aan dat enige elementen in het plan niet overeenkomen met eerdere toezeggingen in BOS-overleggen (Bewoners Overleg Schutboom). Het gaat om de volgende elementen:

- a In eerdere plannen was tussen het appartementencomplex De Tambourije en de Prinses Irenelaan voorzien in acht aaneengebouwde (2 x 4 woningen) en één vrijstaande hoekwoning. De vrijstaande hoekwoning is nu vervangen door vijf aaneengebouwde woningen, welke aan een al geplande rij van vier aaneengebouwde woningen is geplakt. Een en andere is zonder overleg met de BOS gedaan en in strijd met de eigen uitgangspunten van de gemeente voor een landelijke wijk. Er zouden meerdere doorkijken komen, waaronder een bredere doorkijk (2 huizen breed) ter hoogte van de huidige woning aan de Prinses Irenelaan nr. 12.
- b Bezwaar wordt gemaakt tegen de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van parkeerplaatsen bij de ingang van T.V. Smashing en de atletiekvereniging. In overleggen is steeds gepleit voor voldoende parkeergelegenheid voor deze verenigingen. Indiëners willen dus ook dat de ingetekende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en dat de wijzigingsbevoegdheid komt te vervallen.
- c De muur aan de westzijde van Prinses Irenelaan 12, gericht op De Tambourije is aan de buitenkant grotendeels bespoten met graffiti. Omwonende zouden graag zien dat de gemeente de muur gaat reinigen of overschilderen of dat er beplanting wordt aangelegd waardoor de muur aan het oog wordt onttrokken.

Beantwoording

- a Tijdens de BOS-overleggen zijn diverse aspecten behandeld, maar zijn er geen harde toezeggingen gedaan. Naar aanleiding van de overleggen zijn bepaalde aspecten nader beschouwd en afgewogen. Daarbij is gekeken naar stedenbouwkundige, milieutechnische, financiële en maatschappelijke redenen. Naar aanleiding hiervan is het stedenbouwkundig plan op diverse punten aangepast/aangescherpt. Hierbij moet gedacht worden aan de ruimere opzet van de woningen aan de oostkant, de inrichting en situering van de geluidwal etc.

Ten aanzien van de rijwoningen wordt opgemerkt dat de hoek van De Tambourije een meer losstaand onderdeel van de planontwikkeling betreft door de gerichtheid op de rotonde en de minder sterke relatie met de drager van Schutboom; de Prinses Irenelaan. Om die reden is de situering van de rijwoningen op deze plek een logische keuze, het vormt een ensemble met De Tambourije.

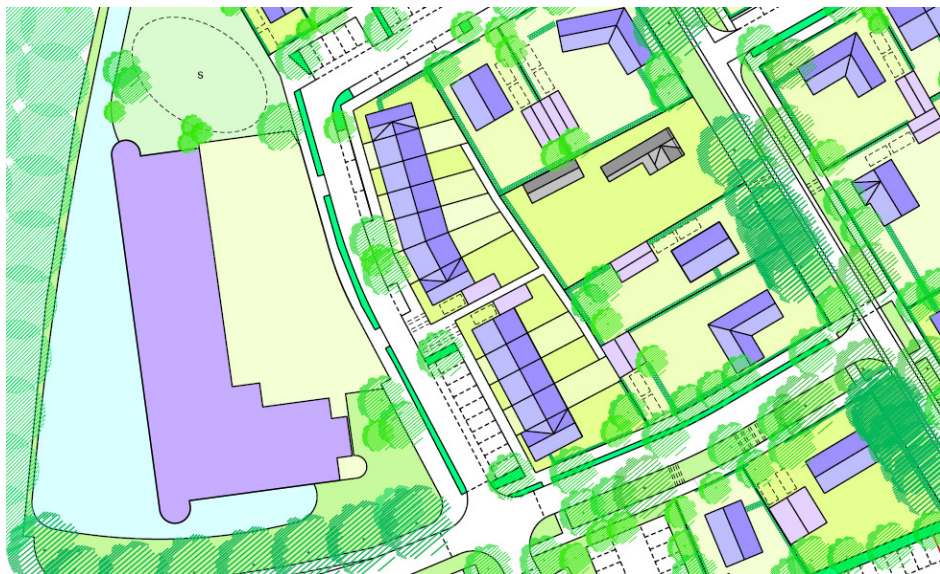
Daarnaast geldt dat de rijwoningen binnen de sociale sector gerealiseerd moeten kunnen worden. De gemeente heeft immers een taak om sociale woningen te realiseren. Aan sociale woningbouw zit een maximale koopprijs verbonden. Het groepsgevijs ontwikkelen van bebouwing (van architectuur, ontwikkeling tot bouw) is goedkoper dan enkele snippertjes verspreid door de wijk. Om het voor de ontwikkelaar realistisch te maken (dus om een woning met een goede prijs-kwaliteitverhouding aan een starter aan te kunnen bieden) is clustering nodig. Korte rijtjes zijn relatief duur door de kopgevels die gemaakt moeten worden, vandaar de keuze voor langere rijen, echter wel met de voorwaarde dat er een speels gevelbeeld ontstaat, in lijn met de sfeer die Schutboom in zijn geheel gaat uitstralen. Door te werken met verspringen en kapverdraaiingen wordt voorkomen dat de rijwoningen massaal overkomen en wordt recht gedaan aan de beoogde landelijke uitstraling.

Als referentie is hierna een afbeelding van sociale woningbouw uit de woonwijk Waalsprong in Nijmegen toegevoegd. Uit dit referentiebeeld blijkt dat afwisseling binnen één rij zorgt voor een vriendelijke, niet massieve uitstraling. Opgemerkt dient te worden dat in dit beeld sprake is van langere rijen dan de rijen die in Schutboom zijn beoogd.



Afbeelding 1: Referentie woningen tegenover appartementengebouw 'De Tambourije'

Om toch enige nuancering aan te brengen wordt de onderste rij woningen onderbroken ter plaatse van het achterperceel van de bestaande woning aan de Prinses Irenelaan 12. De rijwoningen wordt opgeknipt en één woning wordt verwijderd waardoor er twee hoekwoningen met garages kunnen worden gerealiseerd.



Afbeelding 2: Indicatieve nieuwe indeling woningen tegenover appartementengebouw 'De Tambourije'

- b Er heeft inmiddels een parkeeronderzoek plaatsgevonden om naast het theoretisch aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van de CROW-richtlijnen, waaraan wordt voldaan, te bezien wat de werkelijke parkeerdruk van het sportpark is vanwege de reden dat bij omwonenden een ander (negatiever) beeld van de parkeerdruk heerst. Uitgangspunt bij parkeeronderzoeken is dat een bezettingsgraad boven de 80% aangeeft dat de parkeerdruk hoog is. Het vinden van een parkeerplaats wordt dan over het algemeen als moeilijk ervaren.

Op twee reguliere zaterdagen, waarop er geen groot evenement plaats vond, zijn er tellingen verrichten. Deze tellingen geven geen eenduidig beeld. Gedurende de onderzoeksdagen waren op de parkeerplaatsen aan de noordzijde van de atletiek- en tennisvereniging 6 parkeerplaatsen niet beschikbaar wegens bouwwerkzaamheden (De Tambourije). In totaal waren hier 58 parkeerplaatsen beschikbaar. In de huidige situatie (dus zonder uitbreiding van het aantal tennisbanen) blijkt de ene zaterdag waarop is geteld geen enkel parkeerprobleem op deze locatie te kennen (maximaal 1/3 van de parkeerplaatsen is bezet). De andere zaterdag geeft een totaal ander beeld. Gedurende die zaterdag staan er meer auto's geparkeerd dan er eigenlijk mogen staan. Op twee meetmomenten worden er zelfs 14 foutparkeerders geteld. Op deze zaterdag is er dus sprake van een parkeertekort. Aan de zuidzijde van de atletiek- en tennisvereniging (J. van Wassenaerstraat) wordt er op beide zaterdagen op meerdere momenten een parkeerdruk van boven de 80% gemeten. Ook hier leidt dit op sommige momenten tot foutparkeren. Ook de parkeerterreinen die een minder directe relatie met de tennis- en atletiekverenigingen hebben zijn in het parkeeronderzoek betrokken. De verkeerskundige van de gemeente Best kan op basis van de metingen aangeven dat er op de meeste locaties op een van de twee zaterdagen een parkeerdruk boven de 80% is gemeten. Dit geldt echter niet voor het parkeerterrein bij de voetbalvereniging, maar wel voor het parkeerterrein bij de sporthal.

Omdat op basis van een tweetal parkeertellingen op één van de twee zaterdagen een parkeerdruk van boven de 80% is gemeten, is besloten om de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan te verwijderen. Doordat de wijzigingsbevoegdheid wordt verwijderd is verzekerd dat er op de beschikbare ruimte een maximaal aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd en blijft bestaan.

Daarnaast gaat aandacht besteed worden aan het beter reguleren van de parkeerstromen. Dit valt echter buiten het kader van dit bestemmingsplan.

- c Het verzoek valt buiten het regime van dit bestemmingsplan en ligt er geen gemeentelijk taak aangezien het particulier eigendom betreft. Daarbij wordt in de toekomst nieuwbouw gepleegd op het terrein aan de achterzijde van het perceel Prinses Irenelaan 12, waardoor er geen zicht meer is op de muur.

Aanpassing

De ingebrachte zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De zuidelijke rij rijwoningen tegenover De Tambourije wordt opgeknipt waarbij het maximum aantal woningen niet 13 maar 12 mag bedragen. Ook wordt de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van het parkeerterrein verwijderd.

2.2.3 Indiener 3

Indiener heeft op 18 juni 2011 (ontvangen op 23 juni 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

- a Indiener was verbaasd over de twee extra ingetekende woningen op het perceel achter Schutboomweg 5. De aangrenzende woningen hebben grotendeels een bouwhoogte van maximaal 6 meter (slechts 3 aangrenzende woningen hebben een bouwhoogte van 9 meter, waarmee de twee nieuwe woningen met maximaal 8 meter te hoog worden en te dicht op de achterliggende bebouwing komt te liggen. Waar de afstand elders in het plan steeds circa 22 meter bedraagt, wordt hier slechts een afstand van 15 meter aangehouden en is daarmee niet consistent met de bouwverordening. Verder mist indiener beperkende regels, zoals bepalingen voor lage bebouwing en beplanting, bepalingen over situering ramen/deuren (niet richting woningen Johan Frisopark), bepaling verbod aanbouwen en bijgebouwen buiten bouwvlak. Indiener is van mening dat niets is gedaan om het verlies aan woongenot voor hen te beperken.
- b Indiener is van mening dat het in het plan ontbreekt aan een deugdelijke motivering voor de twee extra bouwvlakken. In het geldende bestemmingsplan waren dit nog gronden met een groen- en een achtertuinbestemming. Door de komst van de twee woningen zal het woongenot van indiener en andere aangrenzende bewoners worden aangetast als gevolg van visuele hinder (verlies uitzicht en meer inkijk). Volgens indiener lijkt het op willekeur om het plan te wijzigen ten behoeve van één persoon (die al een extra bouwmogelijkheid had gekregen) ten kosten van meerdere omwonenden, terwijl een planoloog al had aangegeven dat dit niet past in het straatbeeld.

- c Het plan voor twee extra woningen voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand.
- d Het plan voor twee extra woningen heeft een gebrekkige ruimtelijke onderbouwing. Stedenbouwkundig halen deze twee woningen de kwaliteit van omliggende woningen onderuit. Verder is onbekend hoe de twee extra woningen ontsloten gaan worden en wat de belastende gevolgen zijn van een extra in te plannen weg.
- e De reden voor twee extra woningen betreft voor de eigenaar van de gronden uitsluitend een financiële reden, terwijl dit ten koste gaat van de waarde van 6 aangrenzende woningen, welke via een planschadeprocedure geïnd zullen gaan worden. Het kan niet de bedoeling zijn dat het verlies (waarde en woongenot) van 6 eigenaren minder zwaar weegt als het gewin van één persoon.
- f De twee extra woningen zijn geen aanvulling op de karakteristiek van het plan Schutboom, waarmee de samenhang ontbreekt en er naar de mening van indiener niet zomaar in het plan kan worden meegelift.
- g Indiener beseft dat het algemeen belang van volkshuisvesting en demografische ontwikkelingen in acht moeten worden genomen. Gezien de grote hoeveelheid nieuwbouw op andere locaties (Dijkstraten en op termijn Aarle) kan de noodzaak van twee extra woningen op deze locatie niet gezien worden. Voorgesteld wordt het perceel Schutboomweg 5 niet op te splitsen en/of meer bouwmogelijkheden te geven.
- h Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is het bouwvlak van indiener zelf en zijn burens verkleind, waarmee de bouw- en verbouwmogelijkheden worden beperkt en de huizen minder goed verkoopbaar zijn (planschade). Voor het verkleinen van de bouwvlakken is geen motivering gevonden.
- i Volgens indiener is er nooit gereageerd op of iets gedaan met opmerkingen ten aanzien van eerdere bebouwingsvoorstellen, welke op verschillende momenten in de procedure zijn aangegeven. Er wordt dan ook bezwaar gemaakt tegen de gebrekkige communicatie gedurende de procedure.

Beantwoording

- a In het vigerende bestemmingsplan hebben de woningen aan de Schutboomweg de mogelijkheid om een hoofdgebouw te realiseren binnen het aangeduide bouwvlak. De maximale goothoogte mag in het vigerende bestemmingsplan voor de bestaande woningen aan de Schutboomweg 4 of 4,5 meter. Voor de bestaande woningen zijn de vigerende rechten overgenomen, waarbij de maximale goothoogte is verruimd tot 5 meter en de maximale bouwhoogte is gesteld op 8 meter. Deze uitgangspunten gelden ook voor de nieuw te bouwen woningen, zodat eenheid wordt gecreëerd in bouwmassa. Een bouwhoogte van 8 meter past binnen het beeld dat daar voor ogen is en doet geen afbreuk aan de bebouwing in deze omgeving, zeker omdat enkele woningen aan het Johan Frisopark reeds een bouwhoogte hebben van 9 meter. De beoogde bebouwing sluit derhalve aan op het bestaande karakter van de omliggende bebouwing. Nu is, om tegemoet te komen aan de ingebrachte bezwaren, het plan voor het perceel Schutboomweg 5 aangepast. Dit betekent dat achter de bestaande woning Schutboomweg 5 geen bebouwing meer is voorzien.

De bebouwing is nu geprojecteerd aan de westzijde van het perceel, aan de zijde van de Schutboomweg 5a. Een doorgang scheidt de bestaande woning aan de Schutboomweg 5 van de nieuwe woningen. Hierdoor is de afstand tussen de geprojecteerde woningen en de bestaande woningen aan het Johan Frispark 135 t/m 117 30 meter. Om te voorkomen dat in de toekomst alsnog woningbouw plaats vindt achter de bestaande woning aan de Schutboomweg 5 is dit deel van het perceel specifiek aangemerkt als tuin. De geprojecteerde woonpercelen worden voorzien van de bestemming Wonen - 1, waarbinnen de bebouwing exact is vastgelegd. In de bijbehorende regeling zijn tevens regels opgenomen voor aanbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en perceelsafscheidingen. De materialisering van perceelsafscheidingen en de indeling van gevels valt niet onder de reikwijdte van een bestemmingsplan. De regels hiervoor zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitplan, dat gelijktijdig zal worden vastgesteld. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen zal voldaan moeten worden aan hetgeen is gesteld in het Beeldkwaliteitplan.



Afbeelding 3: Indicatieve verkaveling situatie achter en tussen de woningen op de adressen Schutboomweg 5 en 5a

- b Het gebied Schutboom is in transitie (zoals zoveel stadsranden), daarbij vindt een verandering plaats van randzone naar woonwijk. Dat proces vindt ook plaats op een deel van bestaande kavels. Het betreffende perceel is een woonhuis met tuin, een loods en een veld daarachter. In het nieuwe bouwplan wordt de loods afgebroken.

De invulling past binnen de ontwikkeling die al langer gaande is aan de Prinses Irenelaan, het is zelfs een grote verbetering omdat de loods en het veld verdwijnen. Het open veld is geen waardevolle open plek in de historische en/of ruimtelijke structuur. Het omzetten naar woningen is derhalve logisch, waarbij de woningtypologie (vrijstaand) aansluit op de ruim opgezette structuur. Bovendien wordt met de verkavelingsopzet zoveel mogelijk aangesloten bij de lineaire structuren die elders in Schutboom-Zuid worden voorgestaan. Om tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijze is het plan voor het perceel Schutboomweg 5 wel aangepast. Dit betekent dat achter de bestaande woning Schutboomweg 5 geen bebouwing meer is voorzien. De bebouwing is nu geprojecteerd aan de westzijde van het perceel, aan de zijde van de Schutboomweg 5a. Een doorgang scheidt de bestaande woning aan de Schutboomweg 5 van de nieuwe woningen. Hierdoor is de afstand tussen de geprojecteerde woningen en de bestaande woningen Johan Frispark 135 t/m 117 30 meter. Om te voorkomen dat in de toekomst alsnog woningbouw plaats vindt achter de bestaande woning aan de Schutboomweg 5 is dit deel van het perceel specifiek aangemerkt als tuin.

- c Er is op dit moment nog geen bouwplan ontwikkeld voor de twee woningen. De woningen zullen moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld in het 'Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan Schutboom'. De architectonische criteria worden tegelijk met het bestemmingsplan 'Schutboom 2011' vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. Indien er een bouwplan wordt vastgesteld wordt hieraan getoetst en daarmee voldoen de bouwplannen aan de welstandseisen. Er is dus geen sprake van een strijdigheid met de redelijke eisen van welstand.
- d Ten aanzien van de motivatie voor de woonkavels, zie onderdeel b. De woningen krijgen een inrit die aansluit op de Schutboomweg. Door de gewijzigde positionering van de inrit is niet langer sprake van een belasting voor de bestaande woning aan de Schutboomweg 5a.
- e Zie onderdeel b voor de stedenbouwkundige motivering waarom woningen passend zijn op de aangegeven plek. Daarbij stelt de provincie als eis dat inbreiding boven uitbreiding komt. Om aan de woningbouwopgave te kunnen voldoen, dient de gemeente Best te bekijken waar inbreiding mogelijk is en zijn zij van mening dat de aangegeven locatie hiervoor geschikt is.
- f Zie onderdeel b voor stedenbouwkundige motivering. De woningen passen binnen het beeld dat wordt beoogd aan de structuurdragers van het plan; de Schutboomweg en de Prinses Irenelaan. Bovendien sluit de verkavelingsopzet aan bij de opzet van Schutboom-Zuid.

- g Zowel de provincie als de regio en de gemeente hebben Best-Noord (Aarle, Steegsche Velden (Hokkelstraat), Zessprong, en Dijkstraten) aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Dijkstraten is opgenomen in de 'harde' plancapaciteit tot 2030 en is noodzakelijk om aan de gemeentelijke taakstelling ten aanzien van wonen te voldoen. Ook Schutboom is noodzakelijk om aan de woningbouwbehoefte te voldoen. Zie hiervoor paragraaf 3.3.3. van het bestemmingsplan. De bouw van 3 woningen op het perceel dragen bij om de woningbouwopgave te realiseren. Onder b is gemotiveerd dat de ontwikkeling op die locatie ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is, waardoor er geen bezwaren zijn om deze ontwikkeling mee te nemen in het bestemmingsplan.
- h De woningen aan het Johan Frisopark maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Schutboom 2011' maar worden op korte termijn in het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor Naastenbest - Dijkstraten-Zuid opgenomen. Er is dus geen sprake van het feit dat de bouwvlakken zijn verkleind.
- i Op diverse momenten is overleg gepleegd met de bewoners. Op een betrekkelijk klein oppervlakte komen veel belangen samen, waardoor keuzes gemaakt moeten worden. Een stedenbouwkundig plan samenstellen naar ieders tevredenheid is een onmogelijke taak.

Aanpassing

De ingebrachte zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De mogelijkheid tot het oprichten van twee vrijstaande woningen op het achterterrein van het perceel Schutboomweg 5 wordt niet langer geboden. In plaats daarvan worden er bouwmogelijkheden gecreëerd op het westelijk deel van het perceel. De nieuwe woningen krijgen de bestemming Wonen - 1 waardoor de situering exact is bepaald. Om te voorkomen dat in de toekomst alsnog woningbouw plaats vindt achter de bestaande woning aan de Schutboomweg 5 zijn in dit deel van het perceel geen bouwvlakken opgenomen en is de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' van toepassing.

2.2.4 Indiener 4

Indiener heeft op 20 juni 2011 (ontvangen op 27 juni 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven en deze op 11 juli 2011 (ontvangen op 12 juli 2011) aangevuld.

Reactie

- a Schutboom functioneert als uitloopgebied van de wijk Naastenbest. Centraal hierin ligt de Prinses Irenelaan, wat een verkeersluwe oude veldweg betreft en een knooppunt is van wandelroutes door en om de wijk. Indieners vrezen voor het veilig en onbekommerd wandelen in de toekomst door de toename van fietsverkeer en erfontsluitend autoverkeer.
- b In het gedeelte Schutboom-Zuid zijn twee kleinere speelveldjes opgenomen, welke beide aan de rand van de wijk liggen. Voor kleinere kinderen, die aan de woonstraten in Schutboom-Zuid wonen, is dit te ver van huis. Gevraagd wordt ook een

speelveldje op te nemen voor kleinere kinderen in het gedeelte aan de woonstraten in Schutboom-Zuid.

- c Indieners geven aan dat de ingetekende gevellijn aan de Prinses Irenelaan de mogelijkheid creëert voor zeer ondiepe voortuinen, wat strijdig is met het standpunt voor landelijk wonen voor Schutboom.

Beantwoording

- a Er is een wandelpad (2,00 meter) gepland langs de Prinses Irenelaan aan 1 zijde. Tussen het wandelpad ligt nog een berm met bomen. De gehele nieuwe woonwijk is dooraderd met voetpaden. Niet elke weg aan twee zijden, maar overal minimaal aan 1 zijde.

De lantaarnpalen staan in de berm, dus het voetpad langs de Prinses Irenelaan is ook effectief bruikbaar. Door de losse ligging van de rijweg, is deze zelfs zeer veilig voor wandelen met kinderen. Daarnaast zijn er de verkeersknippen die doorgaand (en dus sluipverkeer) tegengaan maar wel de fietser en voetganger de ruimte geven om een ommetje te maken of binnen door naar een bestemming te gaan. Daarbij wordt de gehele woonwijk ingericht als 30 km-zone en is dus sprake van lage snelheden.

- b Volgens het gemeentelijk beleid inzake speelterreinen wordt reeds voldaan aan de normstelling. Vanuit het oogpunt van kwaliteit is gekozen om twee speelplekken te realiseren, waarbij één speelplek nabij het zwembad wordt gerealiseerd en er één speelplek bij De Tambourije komt. Deze twee formele als speelplekken vormgegeven plekken in Schutboom-Zuid krijgen een inrichting met toestellen en een ruim grasveldje (waar bijvoorbeeld gevoetbald kan worden). Vanwege het vervallen van een bouwtitel achter de bestaande woning op het adres Prinses Irenelaan 9a komt de mogelijkheid beschikbaar om een extra kleiner speelveldje te realiseren aan de woonstraat (extra bovenop de normstelling). Daarnaast zijn er ook nog de informele speelplekken zoals de verbrede straat (straat tussen de Prinses Irenelaan en het Johan Frisopark) en bermen (bijvoorbeeld langs de groene wal en aan de Prinses Irenelaan). Met name waar de concentratie van woningen groter is en waar de woningen kleinere kavels hebben zijn de formele en informele speelplekken en is sprake van korte loopafstanden.



Afbeelding 4: Het speelveldje achter de woningen aan de Prinses Irenelaan 9a

- c Opgemerkt dient te worden dat een landelijke woonbuurt verder reikt dan de dieptes van de voortuinen. Een groot deel van de landelijke uitstraling wordt bepaald door het groen vormgegeven openbaar gebied en door het stellen van eisen ten aanzien van het groengebruik op eigen terrein (hagen- en bomenplan). Daarbij is er sprake van een grote variatie aan bebouwing op het gebied van architectuur en de situering van de woningen op de kavels (naast verspringende rooilijnen bijvoorbeeld tevens aandacht voor hoeksituaties).

Het bestemmingsplan geeft de bandbreedtes aan waarbinnen de woningen mogen worden gerealiseerd en stelt minimale en maximale eisen. Door het beeldkwaliteitplan wordt erop gestuurd dat de uitstraling van de wijk landelijk wordt. Het creëren van een landelijke woonbuurt gebeurt door het totale eisenpakket.

De stadsbouwmeester toetst alle bouwaanvragen en stuurt op een verspringende rooilijn. De rooilijn op perceelsniveau vastleggen is niet mogelijk omdat de perceelsgrenzen nog niet bekend zijn en er nog geen sprake is van individuele kadastrale percelen. Doordat de welstandscriteria voor de woonkavels als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld is er sprake van een formeel juridisch toetsingskader. Om meer ontwerpvrijheid te kunnen bieden zodat nog grotere verspringingen in de rooilijn mogelijk zijn, wordt via de regels bepaald dat binnen de bestemming Wonen – 2 de afstand van een hoofdgebouw tot de gevellijn niet langer maximaal 3 meter hoeft te bedragen.

Aanpassing

De ingebrachte reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Het perceel Prinses Irenelaan 9a krijgt in zijn geheel de bestemming 'Wonen'. Achter het perceel wordt extra ruimte gereserveerd voor een speelveldje en wordt de bestemming 'Groen' opgenomen. Daarnaast wordt artikel 11.2.1 lid d aangepast en wordt geregeld dat de voorgevel van een hoofdgebouw in of achter de gevellijn dient te worden gebouwd.

2.2.5 Indiener 5

Indiener heeft op 28 juni 2011 (ontvangen op 28 juni 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

- a Indiener geeft aan officiële toezeggingen te hebben gehad dat op de gronden achter hun perceel geen bebouwing zou komen. Na aanleiding van onze bezwaren tegen het op 25 mei 2006 ter inzage gelegde plan heeft het college een schriftelijke reactie gegeven en heeft er een gesprek plaats gevonden met de wethouder, stedenbouwkundige ambtenaar en eigenaar van Schutboomweg 5. In dit gesprek is door een stedenbouwkundige aangegeven dat het zogenaamd 'tweedelijns bouwen' stedenbouwkundig niet wenselijk is. Het college heeft hier in een heroverweging gedaan en medio 2007 heeft het college besloten de bezwaren van indiener te honoreren en geen bebouwing toe te laten op het perceel achter hun perceel. Gezien de voorgeschiedenis schaadt het college het vertrouwen van haar burgers door toch bebouwing toe te laten.
- b De wijziging van de bestemming Tuin/achtertuin in de bestemming Wonen maakt de bouw van extra woningen mogelijk en tast daarmee het woongenot aan van indiener en veroorzaakt visuele hinder (uitzicht- en privacyverlies). Geen bezwaar is er tegen de extra woning op de helft van het huidige woonperceel Schutboomweg 5. Maar de bouw van drie extra woningen mist iedere noodzaak en motivatie.
- c Het belang van de burens is veel te laag gewogen ten opzichte van het puur economische belang van de eigenaar van het perceel.
- d Als het perceel dan toch een woonbestemming krijgt, dan dient dit een Wonen - 1 te zijn en niet Wonen - 2, omdat dan duidelijker is wat is geoorloofd. Op dit moment zijn er onvoldoende schadebeperkende voorschriften in het bestemmingsplan opgenomen.
- e Op de gronden achter het perceel van indiener is geen bouwvlak ingetekend, terwijl gebouwen uitsluitend binnen bouwvlakken mogen worden gebouwd. Daarbij voorziet het plan in drie nieuwe woningen op het bouwperceel, terwijl een bouwperceel volgens indiener uit maximaal één bouwvlak dient te bestaan.
- f Voor de twee extra woningen achter het perceel van indiener is geen ontsluiting geregeld. Een gedeelte van de gronden dient dus een verkeersbestemming te krijgen.
- g Verder zijn in het plan enkele foutieve verwijzingen opgenomen in artikel 9 en 11 en is indiener van mening dat lid 11.2.1 onder i geschrapt moet worden, omdat er anders lange, smalle woningen kunnen worden gebouwd.
- h Binnen de bestemming Wonen-2 zijn de afwijkingsmogelijkheden zeer ruim, ruimer dan in Wonen-1. Verder dient de afwijkingsmogelijkheid uit artikel 14 (mantelzorg) geschrapt te worden. Te ruime afwijkingsbevoegdheden tast de rechtszekerheid aan en geeft voeding aan rechtsongelijkheid.
- i Het toestaan van bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan. Het plan mag wettelijk die ruimte niet bieden. Zie hiervoor: ABRS, Baarn, 13 mei 1997, Bouwrecht 1997, p 830-838 en Milieu en Recht, januari 1998, jurisprudentiekatern p. 13.

Beantwoording

- a Het gebied Schutboom is in transitie (zoals zoveel stadsranden), daarbij vindt een verandering plaats van randzone naar woonwijk. Dat proces vindt ook plaats op een deel van bestaande kavels. Het betreffende perceel is een woonhuis met tuin, een loods en een veld daarachter. In het nieuwe bouwplan wordt de loods afgebroken. De invulling past binnen de ontwikkeling die al langer gaande is aan de Prinses Irenelaan, het is zelfs een grote verbetering omdat de loods en het veld verdwijnen. Het open veld is geen waardevolle open plek in de historische en/of ruimtelijke structuur. Het omzetten naar woningen is logisch, waarbij de woningtypologie (vrijstaand) aansluit op de ruim opgezette structuur. Bovendien wordt met de verkavelingsopzet zoveel mogelijk aangesloten bij de lineaire structuren die elders in Schutboom-Zuid worden voorgestaan. Om tegemoet te komen aan de ingebrachte bezwaren is het plan voor het perceel Schutboomweg 5 wel aangepast. Dit betekent dat achter de bestaande woning Schutboomweg 5 geen bebouwing meer is voorzien. De bebouwing is nu geprojecteerd aan de westzijde van het perceel, aan de zijde van de Schutboomweg 5a. Een doorgang scheidt de bestaande woning aan de Schutboomweg 5 van de nieuwe woningen.
- Om te voorkomen dat in de toekomst alsnog woningbouw plaats vindt achter de bestaande woning aan de Schutboomweg 5 zijn in dit deel van het perceel geen woningen en vergunningplichtige bouwwerken toegestaan.
- b Om tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijze is het plan voor het perceel Schutboomweg 5 aangepast. Dit betekent dat achter de bestaande woning Schutboomweg 5 geen bebouwing meer is voorzien. De bebouwing is nu geprojecteerd aan de westzijde van het perceel, aan de zijde van de Schutboomweg 5a. Een doorgang scheidt de bestaande woning aan de Schutboomweg 5 van de nieuwe woningen. Om te voorkomen dat in de toekomst alsnog woningbouw plaats vindt achter de bestaande woning aan de Schutboomweg 5 zijn in dit deel van het perceel geen woningen en vergunningplichtige bouwwerken toegestaan.
- c Zowel de provincie als de regio en de gemeente hebben Best-Noord (Aarle, Steegsche Velden (Hokkelstraat), Zessprong, en Dijkstraten) aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Dijkstraten is opgenomen in de 'harde' plancapaciteit tot 2030 en is noodzakelijk om aan de gemeentelijke taakstelling ten aanzien van wonen te voldoen. Ook Schutboom is noodzakelijk om aan de woningbouwbehoefte te voldoen. Zie hiervoor paragraaf 3.3.3. van het bestemmingsplan. De bouw van 3 woningen op het perceel dragen bij om de woningbouwopgave te realiseren. Onder a is gemotiveerd dat de ontwikkeling op die locatie ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is, waarbij door de voorgestelde wijzigingen meer recht wordt gedaan aan de belangen van de indiener.
- d De nieuwe woningen krijgen, conform de ingebrachte zienswijze, de bestemming Wonen - 1 waardoor de situering exacter is bepaald.
- e De nieuwe woningen krijgen, conform de ingebrachte zienswijze, de bestemming Wonen - 1 waardoor de situering exacter is bepaald. Dit betekent ook dat de woningen worden voorzien van een bouwvlak, waarbij wordt geregeld dat er drie nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd.

- f Een doorgang zal de bestaande woning aan de Schutboomweg 5 scheiden van de nieuwe woningen die zijn geprojecteerd aan westzijde van het perceel. Via deze doorgang die wordt ontsloten op de Schutboomweg zijn de drie woonkavels bereikbaar.
- g De verwijzingen in de artikelen 9 en 11 zijn nagekeken. In de leden 9.2.2 onder i en 11.2.1 onder i moet inderdaad verwezen worden naar het bepaalde onder h van dat lid. In artikel 11, lid 11.2.3 sub c staat een foutieve verwijzing. De verwijzing naar 11.2.2 onder c moet zijn 11.2.2 onder d. Wat betreft het schrappen van bepaling 11.2.1 onder i kan gezegd worden dat het hier gaat om de grotere bouwpercelen, waar dus ook iets grotere woningen met andere verhoudingen stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn.
- h De afwijkingsmogelijkheden zorgen voor een bepaalde mate van flexibiliteit. Binnen de bestemming Wonen - 2 zijn de ruimere kavels gesitueerd en hier ligt een zeer hoog ambitieniveau. Op de kavels binnen deze bestemming die direct aan de Prinses Irenelaan zijn gesitueerd, zijn feitelijk alleen vrijstaande woningen beoogd in een ruime setting. Voor de woningen binnen de bestemming Wonen - 1 is er sprake van een minder ruime setting en zijn andere, kleinere, woningtypes beter passend.

De afwijkingsmogelijkheden zijn hier niet opgenomen omdat hier direct al meer mogelijk is. Echter is het vanuit de huidige marktsituatie wenselijk om binnen de bestemming Wonen - 1 andere woningtypes te realiseren mocht het zeer hoge ambitieniveau betekenen dat de woningen niet in de markt afzetbaar blijken. Maatwerk kan dan worden geboden. Er kan echter alleen gebruik worden gemaakt van een afwijkingsmogelijkheid als voldaan wordt aan een breed scala aan criteria ten aanzien van bijvoorbeeld de aspecten stedenbouw, verkeer en milieu. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geldt voor het afwijken van het bestemmingsplan de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. Dit wil zeggen dat er een kennisgeving van het ontwerpbesluit dient plaats te vinden in het plaatselijke huis-aan-huisblad en dat het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage moet worden gelegd. Binnen de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden hun zienswijze op het voornemen om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te verlenen naar voren brengen.

Het schrappen van de regeling inzake mantelzorg is strijdig met de regelingen in alle recente bestemmingsplannen van Best en is ook niet wenselijk. Als er een zorgtaak ligt die opvangen kan worden binnen de eigen omgeving, wordt dit gestimuleerd. Het mogelijk maken van mantelzorg doet geen afbreuk aan de ruimtelijke omgeving omdat deze niet gepaard gaat met ruimere bebouwingsmogelijkheden.
- i Het bestemmingsplan maakt alleen aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven mogelijk die prima passend zijn binnen een woonomgeving. Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie bij de woonfunctie en er moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden die omwonenden in voldoende mate beschermd, zoals dat de activiteiten vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar moeten zijn. De door indiener aangehaalde uitspraak is

voor onderhavig bestemmingsplan niet van toepassing; ten eerste omdat de uitspraak een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein betreft, terwijl Schutboom een woonwijk is. Er is dus geen sprake van een vergelijkbare situatie. Ten tweede verwijst de uitspraak naar een Staat van bedrijfsactiviteiten, gebaseerd op de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, waarvan door desbetreffende gemeente ongemotiveerd is afgeweken qua aan te houden afstanden. Het bestemmingsplan 'Schutboom 2011' voorziet niet in een (verwijzing naar een) Staat van bedrijfsactiviteiten.

Aanpassing

De ingebrachte zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De mogelijkheid tot het oprichten van twee vrijstaande woningen op het achterterrein van het perceel Schutboomweg 5 wordt niet langer geboden. In plaats daarvan worden er bouwmogelijkheden gecreëerd op het westelijk deel van het perceel. De nieuwe woningen krijgen de bestemming 'Wonen - 1' waardoor de situering exact is bepaald. Om te voorkomen dat in de toekomst alsnog woningbouw plaats vindt achter de bestaande woning aan de Schutboomweg 5 zijn in dit deel van het perceel geen bouwvlakken opgenomen en is de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' van toepassing. Tot slot wordt de foutieve verwijzingen in de artikelen 9 en 11 gecorrigeerd.

2.2.6 Indiener 6

Indiener heeft op 28 juni 2011 (ontvangen op 28 juni 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

- a Indiener heeft nu achter zijn perceel aan het Johan Frisopark een vrij uitzicht. Het plan voorziet in het verdwijnen van dit uitzicht, waardoor de woning minder waard wordt en indiener planschade lijdt. De nieuw geplande woningen zal de privacy en het woongenot van indiener laten afnemen. Het blijkt uit het plan niet of rekening is gehouden met planschade, gelet op de financiële uitvoerbaarheid.
- b Aan de achterzijde van het perceel van indiener, heeft indiener een looppad in eigendom met een recht van overpad voor de aangrenzende burens. Uitsluitend de bewoners van de bestaande aangrenzende woningen met dit recht van overpad mogen daar gebruik van maken.
- c De parkeerdruk in het Johan Frisopark is erg hoog. Door het medegebruik van de openbare parkeergelegenheden van de nieuwe woningen, zal de druk aanzienlijk toenemen. Indiener betwijfelt of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid, daar met een parkeernorm van slechts 1,8 parkeerplaatsen per woning is gerekend.
- d In het plan is sprake van fietspaden die uitkomen op de parkeerplaatsen (de insteken) in het Johan Frisopark. Indiener is van mening dat dit verkeersgevaarlijke situaties oplevert.
- e De goot- en nokhoogte van de nieuwe woningen achter de woning van indiener komen volgens het plan op respectievelijk 6 en 9 meter te liggen. Vanwege de privacygevoeligheid is indiener hiertegen.

Beantwoording

- a Het aantasten van het uitzicht wordt geminimaliseerd doordat er rekening is gehouden met een ruime afstand van tussen de woning van indiener en de nieuw te realiseren woningen in Schutboom-Zuid. Daarnaast is er een zone opgenomen waarin het realiseren van vergunningplichtige bijgebouwen niet is toegestaan. Voor het indienen van een verzoek voor een tegemoetkoming in eventuele planschade staat op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aparte procedure open, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De financiële haalbaarheid komt niet in het geding omdat in de grondexploitatie rekening is gehouden met uitkeringen ten behoeve van planschade.
- b Achterpaden zijn in het bestemmingsplan toegestaan binnen de verschillende woonbestemmingen. Hoe het achterpad wordt vormgegeven en door wie dit gebruikt mag worden, is een privaatrechtelijke aangelegenheid waar het bestemmingsplan geen uitspraken over doet.
- c De parkeervraag voor de nieuwe woningen wordt geheel binnen de begrenzing van het bestemmingsplan opgelost. Een parkeernorm van 1,8 pp/woning is hoger dan de gemeente Best op andere locaties hanteert. Hier wordt namelijk conform het vastgesteld Gemeentelijk Verkeers- en Vervoer-Plan een parkeernorm van 1,7 pp/woning voor een dergelijke locatie aangehouden. In 2008 kende de gemeente Best gemiddelde 1,2 auto's per huishouden. Conform CROW-richtlijnen (publicatie 182) wordt voor een woning standaard uitgegaan van 0,3 pp/woning voor bezoek. Op basis van deze gegevens mag er vanuit gegaan worden dat een parkeernorm van 1,8 pp/woning gemiddeld gezien goed voldoet.
- d De geplande doorsteken zijn uitsluitend toegankelijk voor voetgangers en fietsers. De doorsteken vormen een meerwaarde op het stedenbouwkundig plan omdat op deze wijze interactie tussen de woonbuurten en 'ommetjes' in de wijk worden gestimuleerd. Het autoverkeer heeft hier een lage snelheid, wat de ernst van eventuele ongevallen zal beperken. Op inrichtingsniveau wordt nader aandacht besteed aan het creëren van een zo optimaal mogelijke verkeersveilige situatie. Aandachtspunt hierbij is het tegengaan van bromfietzers. Het bestemmingsplan doet echter geen uitspraken op inrichtingsniveau.
- e Om de woningen te kunnen realiseren die volgens het 'Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan Schutboom' ruimtelijk gezien passend zijn op de woonkavels aan de woonstraat parallel aan de Prinses Irenelaan, zijn de voorgeschreven maximale maten noodzakelijk. De maat is passend bij het beoogde karakter van de woonstraten ter plaatse. Daarbij wordt opgemerkt dat de aangrenzende woningen aan het Johan Frisopark mogen worden gebouwd met nog hogere goot- en bouwhoogtes, namelijk van respectievelijk 7 en 10 meter hoog.

Aanpassing

De ingebrachte reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.7 Indiener 7

Indiener heeft op 29 juni 2011 (ontvangen op 30 juni 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

- a Indiener heeft nu achter zijn perceel aan het Johan Frisopark een vrij uitzicht. Het plan voorziet in het verdwijnen van dit uitzicht, waardoor de woning minder waard wordt en indiener planschade lijdt. De nieuw geplande woningen zal de privacy en het woongenot van indiener laten afnemen. Het blijkt uit het plan niet of rekening is gehouden met planschade, gelet op de financiële uitvoerbaarheid.
- b Aan de achterzijde van het perceel van indiener, heeft indiener een looppad in eigendom met een recht van overpad voor de aangrenzende burelen. Uitsluitend de bewoners van de bestaande aangrenzende woningen met dit recht van overpad mogen daar gebruik van maken.
- c De parkeerdruk in het Johan Frisopark is erg hoog. Door het medegebruik van de openbare parkeergelegenheden van de nieuwe woningen, zal de druk aanzienlijk toenemen. Indiener betwijfelt of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid, daar met een parkeernorm van slechts 1,8 parkeerplaatsen per woning is gerekend.
- d In het plan is sprake van fietspaden die uitkomen op de parkeerplaatsen (de insteken) in het Johan Frisopark. Indiener is van mening dat dit verkeersgevaarlijke situaties oplevert.
- e De goot- en nokhoogte van de nieuwe woningen achter de woning van indiener komen volgens het plan op respectievelijk 6 en 9 meter te liggen. Vanwege de privacygevoeligheid is indiener hiertegen.
- f In het plan wordt de inwoners voorgehouden dat het landelijke aanzicht behouden wordt doordat de nieuw te bouwen woningen in Schutboom-Zuid een landelijke uitstraling krijgen. Naar de mening van indiener bestaan landelijke woningen (gezien de directe omgeving van Best) uit een begane grond met daarop meteen een schuin dak. De goot- en nokhoogten van landelijke woningen is dus beduidend lager dan nu in het plan is geregeld.

Beantwoording

a t/m e Zie reactie onder 2.2.6.

- f Een groot deel van de landelijke uitstraling wordt bepaald door het groen vormgegeven openbaar gebied en door het stellen van eisen ten aanzien van het groengebruik op eigen terrein (hagen- en bomenplan). Daarbij is er sprake van een grote variatie aan bebouwing op het gebied van architectuur (bijvoorbeeld kapvormen, detaillering, materiaal- en kleurgebruik van hoofd- en bijgebouwen) en de situering van de woningen op de kavels (bijvoorbeeld verspringende rooilijnen en aandacht voor hoeksituaties). Het bestemmingsplan geeft de bandbreedtes aan waarbinnen de woningen mogen worden gerealiseerd en stelt maximale maten. Door het beeldkwaliteitplan wordt erop gestuurd dat de uitstraling van de wijk landelijk wordt. Het creëren van een landelijke woonbuurt gebeurt door het totale eisenpakket en betekent niet per definitief dat er boerderijachtige woningen moeten

worden gesitueerd. De voorgeschreven maximale goot- en nokhoogten doen geen afbreuk aan de voorgestane landelijke uitstraling.

Aanpassing

De ingebrachte reactie niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.8 Indiener 8

Indiener heeft op 30 juni 2011 (ontvangen op 1 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Bij brief van 8 september 2011 heeft de indiener haar zienswijze echter ingetrokken, zodat deze niet inhoudelijk wordt behandeld in deze Nota.

2.2.9 Indiener 9

Indiener heeft op 4 juli 2011 (ontvangen op 5 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

- a Indiener heeft nu achter zijn perceel aan het Johan Frisopark een vrij uitzicht. Het plan voorziet in het verdwijnen van dit uitzicht, waardoor de woning minder waard wordt en indiener planschade lijdt. De nieuw geplande woningen zal de privacy en het woongenot van indiener laten afnemen. Het blijkt uit het plan niet of rekening is gehouden met planschade, gelet op de financiële uitvoerbaarheid.
- b Aan de achterzijde van het perceel van indiener, heeft indiener een looppad in eigendom met een recht van overpad voor de aangrenzende burelen. Uitsluitend de bewoners van de bestaande aangrenzende woningen met dit recht van overpad mogen daar gebruik van maken.
- c In het plan is sprake van fietspaden die uit komen op de parkeerplaatsen (de insteken) in het Johan Frisopark. Indiener is van mening dat dit verkeersgevaarlijke situaties oplevert.
- d De goot- en nokhoogte van de nieuwe woningen achter de woning van indiener komen volgens het plan op respectievelijk 6 en 9 meter te liggen. Vanwege de privacygevoeligheid is indiener hiertegen.

Beantwoording

a t/m d Zie reactie onder 2.2.6.

Aanpassing

De ingebrachte reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.10 Indiener 10

Indiener heeft op 15 juni 2011 (ontvangen op 5 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

- a Indiener heeft nu achter zijn perceel aan het Johan Frisopark een vrij uitzicht. Het plan voorziet in het verdwijnen van dit uitzicht, waardoor de woning minder waard wordt en indiener planschade lijdt. De nieuw geplande woningen zal de privacy en het woongenot van indiener laten afnemen. Het blijkt uit het plan niet of rekening is gehouden met planschade, gelet op de financiële uitvoerbaarheid.
- b Indiener geeft aan graag een stuk grond achter aan de achterzijde van de tuin te willen aankopen, zoals in 1999 in het toenmalige bestemmingsplan werd besproken.
- c Aan de achterzijde van het perceel van indiener, heeft indienen een looppad in eigendom met een recht van overpad voor de aangrenzende burens. Uitsluitend de bewoners van de bestaande aangrenzende woningen met dit recht van overpad mogen daar gebruik van maken.
- d De parkeerdruk in het Johan Frisopark is erg hoog. Door het medegebruik van de openbare parkeergelegenheden van de nieuwe woningen, zal de druk aanzienlijk toenemen. Indiener betwijfelt of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid, daar met een parkeernorm van slechts 1,8 parkeerplaatsen per woning is gerekend.
- e In het plan is sprake van fietspaden die uitkomen op de parkeerplaatsen (de insteken) in het Johan Frisopark. Indiener is van mening dat dit verkeersgevaarlijke situaties oplevert. Het is raadzaam (brom)fietsremmende maatregelen te treffen.
- f De goot- en nokhoogte van de nieuwe woningen achter de woning van indiener komen volgens het plan op respectievelijk 6 en 9 meter te liggen. Vanwege de privacygevoeligheid is indiener hiertegen.

Beantwoording

- a Zie reactie onder 2.2.6, onderdeel a.
- b De gronden maken onderdeel uit van de nieuwe woonwijk Schutboom. Het is geen optie om deze gronden te verkopen.
- c t/m f Zie reactie onder 2.2.6, onderdelen b t/m e.

Aanpassing

De ingebrachte reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.11 Indiener 11

Indiener heeft op 15 juni 2011 (ontvangen op 6 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

- a Indiener heeft nu achter zijn perceel aan het Johan Frisopark een vrij uitzicht. Het plan voorziet in het verdwijnen van dit uitzicht, waardoor de woning minder waard wordt en indiener planschade lijdt. De nieuw geplande woningen zal de privacy en het woongenot van indiener laten afnemen. Het blijkt uit het plan niet of rekening is gehouden met planschade, gelet op de financiële uitvoerbaarheid.

- b Indiener geeft aan graag een stuk grond achter aan de achterzijde van de tuin te willen aankopen, zoals in 1999 in het toenmalige bestemmingsplan werd besproken.
- c Aan de achterzijde van het perceel van indiener, heeft indiener een looppad in eigendom met een recht van overpad voor de aangrenzende burens. Uitsluitend de bewoners van de bestaande aangrenzende woningen met dit recht van overpad mogen daar gebruik van maken.
- d De parkeerdruk in het Johan Frisopark is erg hoog. Door het medegebruik van de openbare parkeergelegenheden van de nieuwe woningen, zal de druk aanzienlijk toenemen. Indiener betwijfelt of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid, daar met een parkeernorm van slechts 1,8 parkeerplaatsen per woning is gerekend.
- e In het plan is sprake van fietspaden die uitkomen op de parkeerplaatsen (de insteken) in het Johan Frisopark. Indiener is van mening dat dit verkeersgevaarlijke situaties oplevert.
- f De goot- en nokhoogte van de nieuwe woningen achter de woning van indiener komen volgens het plan op respectievelijk 6 en 9 meter te liggen. Vanwege de privacygevoeligheid is indiener hiertegen.

Beantwoording

- a Zie reactie onder 2.2.6, onderdeel a.
- b De gronden maken onderdeel uit van de nieuwe woonwijk Schutboom. Het is geen optie om deze gronden te verkopen.
- c t/m f Zie reactie onder 2.2.6, onderdelen b t/m e.

Aanpassing

De ingebrachte reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.12 Indiener 12

Indiener heeft op 5 juli 2011 (ontvangen op 8 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

Tijdens de bewonersavond over het plan Schutboom hebben verschillende omwonenden getracht duidelijkheid te krijgen over het pad achter de woningen aan het Johan Frisopark. De gemeente wilde of kon hierover geen duidelijkheid geven. Ook een extra bezoek aan het gemeentehuis leverde geen details op. Dit pad is al 30 jaar in gebruik als achterom voor de bestaande woningen. Naast het pad ligt een breed stuk braakliggende grond, waardoor er behoorlijk overzicht op het pad is en onveilige situaties voorkomen kunnen worden. Bewoners van de nieuwe woningen achter de woningen indieners zullen vanzelfsprekend ook schuttingen en afrasteringen willen bouwen. Met een breedte van het pad van slechts één meter kunnen er onveilige situaties ontstaan, bijvoorbeeld in geval van tegenliggers. Gevraagd wordt het pad twee meter breed te geven, zodat zowel de huidige als de nieuwe aanwonende op een veilige manier van het pad gebruik kunnen maken.

Beantwoording

Achterpaden zijn in het bestemmingsplan toegestaan binnen de verschillende woonbestemmingen. Hoe het achterpad wordt vormgegeven en door wie dit gebruikt mag worden, is een privaatrechtelijke aangelegenheid waar het bestemmingsplan geen uitspraken over doet.

Aanpassing

De ingebrachte reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.13 Indiener 13

Indiener heeft op 5 juli 2011 (ontvangen op 8 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

Tijdens de bewonersavond over het plan Schutboom hebben verschillende omwonenden getracht duidelijkheid te krijgen over het pad achter de woningen aan het Johan Frisopark. De gemeente wilde of kon hierover geen duidelijkheid geven. Ook een extra bezoek aan het gemeentehuis leverde geen details op. Dit pad is al 30 jaar in gebruik als achterom voor de bestaande woningen. Naast het pad ligt een breed stuk braakliggende grond, waardoor er behoorlijk overzicht op het pad is en onveilige situaties voorkomen kunnen worden. Bewoners van de nieuwe woningen achter de woningen indieners zullen vanzelfsprekend ook schuttingen en afrasteringen willen bouwen. Met een breedte van het pad van slechts één meter kunnen er onveilige situaties ontstaan, bijvoorbeeld in geval van tegenliggers. Gevraagd wordt het pad twee meter breed te geven, zodat zowel de huidige als de nieuwe aanwonende op een veilige manier van het pad gebruik kunnen maken.

Beantwoording

Zie reactie onder 2.2.12.

Aanpassing

De ingebrachte reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.14 Indiener 14

Indiener heeft op 5 juli 2011 (ontvangen op 8 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

Tijdens de bewonersavond over het plan Schutboom hebben verschillende omwonenden getracht duidelijkheid te krijgen over het pad achter de woningen aan het Johan Frisopark. De gemeente wilde of kon hierover geen duidelijkheid geven. Ook een extra bezoek aan het gemeentehuis leverde geen details op. Dit pad is al 30 jaar in gebruik als achterom voor de bestaande woningen. Naast het pad ligt een breed stuk braakliggende grond, waardoor er behoorlijk overzicht op het pad is en onveilige situaties

voorkomen kunnen worden. Bewoners van de nieuwe woningen achter de woningen indieners zullen vanzelfsprekend ook schuttingen en afrasteringen willen bouwen. Met een breedte van het pad van slechts één meter kunnen er onveilige situaties ontstaan, bijvoorbeeld in geval van tegenliggers. Gevraagd wordt het pad twee meter breed te geven, zodat zowel de huidige als de nieuwe aanwonende op een veilige manier van het pad gebruik kunnen maken.

Beantwoording

Zie reactie onder 2.2.12.

Aanpassing

De ingebrachte reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.15 Indiener 15

Indiener heeft op 5 juli 2011 (ontvangen op 8 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

Tijdens de bewonersavond over het plan Schutboom hebben verschillende omwonenden getracht duidelijkheid te krijgen over het pad achter de woningen aan het Johan Frisopark. De gemeente wilde of kon hierover geen duidelijkheid geven. Ook een extra bezoek aan het gemeentehuis leverde geen details op. Dit pad is al 30 jaar in gebruik als achterom voor de bestaande woningen. Naast het pad ligt een breed stuk braakliggende grond, waardoor er behoorlijk overzicht op het pad is en onveilige situaties voorkomen kunnen worden. Bewoners van de nieuwe woningen achter de woningen indieners zullen vanzelfsprekend ook schuttingen en afrasteringen willen bouwen.

Met een breedte van het pad van slechts één meter kunnen er onveilige situaties ontstaan, bijvoorbeeld in geval van tegenliggers. Gevraagd wordt het pad twee meter breed te geven, zodat zowel de huidige als de nieuwe aanwonende op een veilige manier van het pad gebruik kunnen maken.

Beantwoording

Zie reactie onder 2.2.12.

Aanpassing

De ingebrachte reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.16 Indiener 16

Indiener heeft op 5 juli 2011 (ontvangen op 8 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

Tijdens de bewonersavond over het plan Schutboom hebben verschillende omwonenden getracht duidelijkheid te krijgen over het pad achter de woningen aan het Johan Frisopark. De gemeente wilde of kon hierover geen duidelijkheid geven. Ook een extra

bezoek aan het gemeentehuis leverde geen details op. Dit pad is al 30 jaar in gebruik als achterom voor de bestaande woningen. Naast het pad ligt een breed stuk braakliggende grond, waardoor er behoorlijk overzicht op het pad is en onveilige situaties voorkomen kunnen worden. Bewoners van de nieuwe woningen achter de woningen indieners zullen vanzelfsprekend ook schuttingen en afrasteringen willen bouwen. Met een breedte van het pad van slechts één meter kunnen er onveilige situaties ontstaan, bijvoorbeeld in geval van tegenliggers. Gevraagd wordt het pad twee meter breed te geven, zodat zowel de huidige als de nieuwe aanwonende op een veilige manier van het pad gebruik kunnen maken.

Beantwoording

Zie reactie onder 2.2.12.

Aanpassing

De ingebrachte reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.17 Indiener 17

Indiener heeft op 5 juli 2011 (ontvangen op 8 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

Tijdens de bewonersavond over het plan Schutboom hebben verschillende omwonenden getracht duidelijkheid te krijgen over het pad achter de woningen aan het Johan Frisopark. De gemeente wilde of kon hierover geen duidelijkheid geven. Ook een extra bezoek aan het gemeentehuis leverde geen details op.

Dit pad is al 30 jaar in gebruik als achterom voor de bestaande woningen. Naast het pad ligt een breed stuk braakliggende grond, waardoor er behoorlijk overzicht op het pad is en onveilige situaties voorkomen kunnen worden. Bewoners van de nieuwe woningen achter de woningen indieners zullen vanzelfsprekend ook schuttingen en afrasteringen willen bouwen. Met een breedte van het pad van slechts één meter kunnen er onveilige situaties ontstaan, bijvoorbeeld in geval van tegenliggers. Gevraagd wordt het pad twee meter breed te geven, zodat zowel de huidige als de nieuwe aanwonende op een veilige manier van het pad gebruik kunnen maken.

Beantwoording

Zie reactie onder 2.2.12.

Aanpassing

De ingebrachte reactie niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.18 Indiener 18

Indiener heeft op 11 juli 2011 (ontvangen op 12 juni 2011) een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

Indiener geeft aan dat enige elementen in het plan niet overeenkomen met eerdere toezeggingen in BOS-overleggen (Bewoners Overleg Schutboom). Het gaat om de volgende elementen:

- d In eerdere plannen was tussen het appartementencomplex De Tambourije en de Prinses Irenelaan voorzien in acht aaneengebouwde (2 x 4 woningen) en één vrijstaande hoekwoning. De vrijstaande hoekwoning is nu vervangen door vijf aaneengebouwde woningen, welke aan een al geplande rij van vier aaneengebouwde woningen is geplakt. Een en andere is zonder overleg met de BOS gedaan en in strijd met de eigen uitgangspunten van de gemeente voor een landelijke wijk. Er zouden meerdere doorkijken komen, waaronder een bredere doorkijk (2 huizen breed) ter hoogte van de huidige woning aan de Prinses Irenelaan nr.12.
- e Bezwaar wordt gemaakt tegen de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van parkeerplaatsen bij de ingang van T.V. Smashing en de atletiekvereniging. In overleggen is steeds gepleit voor voldoende parkeergelegenheid voor deze verenigingen. Indiener wil dus ook dat de ingetekende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en dat de wijzigingsbevoegdheid komt te vervallen.
- f De muur aan de westzijde van Prinses Irenelaan 12, gericht op De Tambourije is aan de buitenkant grotendeels bespoten met graffiti. Omwonende zouden graag zien dat de gemeente de muur gaat reinigen of overschilderen of dat er beplanting wordt aangelegd waardoor de muur aan het oog wordt onttrokken.

Beantwoording

Zie reactie 2.2.2 onder a t/m f.

Aanpassing

De ingebrachte zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De zuidelijke rij rijwoningen tegenover De Tambourije wordt opgeknipt waarbij het maximum aantal woningen niet 13 maar 12 mag bedragen. Ook wordt de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van het parkeerterrein verwijderd.

2.2.19 Indiener 19

Indiener heeft op 6 juli 2011 (ontvangen op 8 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

Indiener maakt bezwaar tegen de in het plan geprojecteerde in- en uitrijweg ten behoeve van de nieuwe woningen op het perceel Schutboomweg 5, omdat deze weg nu over de volle lengte op slechts 1 meter afstand van de woning van indieners is geprojecteerd. Dit betreft een te korte afstand en zorgt voor te veel overlast en onveiligheid. De bezwaren worden onderschreven door de heer Rulo, eigenaar van Schutboomweg 5, die ook de uitweg graag in het midden van zijn perceel wil voor een betere couranthed van zijn te verkopen percelen.

Beantwoording

Om tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijze is het plan voor het perceel Schutboomweg 5 aangepast. De bebouwing is nu geprojecteerd aan de westzijde van het perceel, aan de zijde van de Schutboomweg 5a. Een doorgang scheidt de bestaande woning aan de Schutboomweg 5 van de nieuwe woningen. Dit betekent dat de geprojecteerde ontsluitingsweg is verplaatst in de richting van de bestaande woning aan de Schutboomweg 5. Door deze wijziging wordt de overlast voor de woning aan de Schutboomweg 5a beperkt.

Aanpassing

De ingebrachte zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De drie nieuwe woningen krijgen de bestemming 'Wonen - 1' waardoor de toekomstige situatie van de hoofdgebouwen wordt afgedwongen. De inrit ten behoeve van de nieuwe woningen komt, vanwege deze aanpassing, vanzelfsprekend tussen de woning Schutboomweg 5 en de nieuwe woning die wordt georiënteerd op de Schutboomweg te liggen.

2.2.20 Indiener 20

Indiener heeft op 8 juli 2011 (ontvangen op 11 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

- a Indiener stelt dat in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan een wel-overwogen onderscheid is gemaakt tussen Schutboom-Noord en Schutboom-Zuid. Helaas voorziet de plankaart niet in een zorgvuldige overgang, zo stellen de indieners. Verzocht wordt, omwille van een goede stedenbouwkundige inpassing, een bebouwingsvrije zone over een breedte van bijvoorbeeld 2-3 meter in te stellen tussen Schutboom Noord en Schutboom Zuid door de toekenning van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. Dit voorstel wordt onderschreven door hetgeen reeds is opgenomen in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan, waaruit blijkt dat vrijstaande bijgebouwen op de percelen los staan van de achterste perceelsgrens. Indiener stelt dat de huidige bestemmingsplanvoorschriften zouden kunnen leiden tot ongewenste situaties. Tevens wordt verzocht om de overzijde van de Vendelier mee te nemen in deze afweging, omdat het daar gaat om een vergelijkbare situatie.
- b Indiener stelt dat de huidige bestemmingsregeling, zoals opgenomen in de bepalingen 9.2.2 b en 9.2.5 c, doorgaans juist is. Echter op hoekpercelen zouden ongewenste situaties kunnen ontstaan, aldus de indiener. Verzocht wordt om de voorgevelrooilijnen, zoals deze ter plaatse van de woningen aan de Vendelier van toepassing is, door te trekken ter plaatse van de hoekpercelen aan de Schutboomweg, zodat ongewenste situaties voorkomen kunnen worden en er geen ongelukkige vernauwing in het straatbeeld optreedt.
- c Indiener verzoekt om ten minste de hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (ter plaatse van de vrije kavels aan de Schutboomweg) in de nabijheid van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens qua hoogte te beperken tot 3 meter, mocht geen gehoor worden gegeven aan de punten, zoals genoemd onder a en b.

Beantwoording

- a Met hetgeen de indiener stelt kan worden ingestemd. Het aanhouden van een bebouwingsvrije zone van 3 meter leidt tot een positief effect voor het straatbeeld aan de Vendelier en markeert duidelijker het onderscheid tussen Schutboom-Noord en Schutboom-Zuid. Om die reden is op het achterste deel van de percelen aan de Schutboomweg een zone aangehouden van 3 meter om het oprichten van omgevingsvergunningplichtige bouwwerken uit te sluiten (de aanduiding 'bijgebouwen' is hier niet langer van toepassing). Dit geldt voor de percelen aan weerszijden van de Vendelier
- b Ook op dit punt wordt het belang dat de indiener aanhaalt onderstreept. In verband met de ruime mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen die in het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn geïntroduceerd, is het beperken van de bouw mogelijkheden voor erf- en perceelsafscheidings echter niet doelmatig. Vergunningvrij mag een erf- of perceelsafscheiding van 2 meter hoog worden opgericht op een afstand van 1 meter tot het openbaar gebied.

Het aanpassen van de 'standaard'-regeling, zoals is gehanteerd in het bestemmingsplan, zal daarom niet leiden tot een betere stedenbouwkundige situatie ter plaatse. Er wordt een schijnzekerheid gecreëerd. Om de stedenbouwkundige impact voor de omgeving te beperken is het streven om zoveel mogelijk erf- en perceelsafscheidings uit te voeren als haag. De richtlijnen hiervoor zijn opgenomen in het beeldkwaliteitplan.

Voor bijgebouwen wordt een bebouwingsvrije zone aanhouden van 3 meter tot de achterste perceelsgrens. Hiermee wordt voorkomen dat omgevingsvergunningplichtige bouwwerken gesitueerd worden op korte afstand van bestaande percelen (zie onder a). Daarnaast wordt het bouwvlak van de hoekwoning aan de Schutboomweg aangepast, waardoor deze niet voor de voorgevel kan worden gesitueerd van de om de hoek gelegen woningen aan de Vendelier. Hetzelfde geldt voor de grens van de aanduiding bijgebouwen die eveneens wordt gerelateerd aan de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Vendelier.

Het verder beperken van de bouwmogelijkheden is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet nodig.

- c In het bestemmingsplan zal een bebouwingsvrije zone worden aangehouden voor de percelen aan de Schutboomweg (Noord) van 3 meter tot de achterste perceelsgrens. Hierdoor is deze reactie niet langer relevant.

Aanpassing

De ingebrachte zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt de zone bijgebouwen 3 meter minder groot ten opzichte van de achterste perceelsgrens voor de vier nieuwe percelen aan de Schutboomweg (Noord). Ook worden het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen', afgestemd op de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Vendelier.

2.2.21 Indiener 21

Indiener heeft op 10 juni 2011 (ontvangen op 11 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

Indiener is niet blij met de woningen die zijn geprojecteerd tussen De Tambourije en de Prinses Irenelaan. De bestaande woning van de indiener wordt door de plannen aan vier zijden ingebouwd door nieuwe woningen. Dit zou leiden tot geluidsoverlast, schending van de privacy en een waardevermindering van de woning. Als lid van het Bewoners Overleg Sluitboom (BOS) heeft de indiener al meerde malen bezwaar gemaakt tegen de geplande woningen. Toentertijd zou er toegezegd zijn dat er een bredere doorkijk zou worden gerealiseerd ter hoogte van de bestaande woning aan de Prinses Irenelaan. In plaats van een brede doorkijk zijn de plannen sindsdien alleen maar verdicht. In het laatste plan is zelfs sprake van 13 aaneengebouwde woningen, waarvan er 5 grenzen aan de achtertuin van indiener. Indiener hoopt dat de gemeente alsnog tegemoet komt aan de gedane toezeggingen die zijn gedaan bij de verkoop van de gronden; namelijk dat er geen aaneengesloten woningen zouden worden gerealiseerd achter het perceel van de indiener.

Beantwoording

Tijdens de BOS-overleggen zijn diverse aspecten behandeld, maar zijn er geen harde toezeggingen gedaan. Naar aanleiding van de overleggen zijn bepaalde aspecten nader beschouwd en afgewogen. Daarbij is gekeken naar stedenbouwkundige, milieu-technische, financiële en maatschappelijke redenen. Naar aanleiding hiervan is het stedenbouwkundig plan op diverse punten aangepast/aangescherpt. Hierbij moet gedacht worden aan de ruimere opzet van de woningen aan de oostkant, de inrichting en situering van de geluidwal etc.

Ten aanzien van de rijwoningen kan wordt opgemerkt dat de hoek van De Tambourije een meer losstaand onderdeel van de planontwikkeling betreft door de gerichtheid op de rotonde en de minder sterke relatie met de drager van Schutboom; de Prinses Irenelaan. Om die reden is de situering van de rijwoningen op deze plek een logische keuze, het vormt een ensemble met De Tambourije.

Daarnaast geldt dat de rijwoningen binnen de sociale sector gerealiseerd moeten kunnen worden. De gemeente heeft immers een taak om sociale woningen te realiseren. Aan sociale woningbouw zit een maximale koopprijs verbonden. Het groepsgevijs ontwikkelen van bebouwing (van architectuur, ontwikkeling tot bouw) is goedkoper dan enkele snippertjes verspreid door de wijk. Om het voor de ontwikkelaar realistisch te maken (dus om een woning met een goede prijs-kwaliteitverhouding aan een starter aan te kunnen bieden) is clustering nodig. Korte rijtjes zijn relatief duur door de kopgevels die gemaakt moeten worden, vandaar de keuze voor langere rijen, echter wel met de voorwaarde dat er een speels gevelbeeld ontstaat, in lijn met de sfeer die Schutboom in zijn geheel gaat uitstralen. Door te werken met verspringen en kapverdraaiingen wordt voorkomen dat de rijwoningen massaal overkomen en wordt recht gedaan aan de beoogde landelijke uitstraling.

Om toch enige nuancering aan te brengen wordt de onderste rij woningen onderbroken ter plaatse van het achterperceel van de bestaande woningen aan de Prinses Irenelaan. De rijwoningen wordt opgeknipt en één woning wordt verwijderd waardoor er twee hoekwoningen met garages kunnen worden gerealiseerd.

Zie afbeelding onder reactie 2.2.2. voor verdere verduidelijking.

Indien de indieners ondanks de wijzigingen van mening zijn planschade te lijden, kunnen ze een formeel planschadeverzoek indienen. Voor het indienen van een verzoek voor een tegemoetkoming in eventuele planschade staat op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aparte procedure open, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Aanpassing

De ingebrachte zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De rijwoningen tegenover De Tambourije worden opgeknipt waarbij het maximum aantal woningen niet 13 maar 12 mag bedragen.

2.2.22 Indiener 22

Indiener heeft op 10 juli 2011 (ontvangen op 11 juli 2011) een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

- a Indiener maakt bezwaar tegen de steeds verdere verstedelijking en verwijzen hiervoor naar hun eerdere bezwaren van 4 november 2008, 9 februari 2009 en 2 maart 2009. Alle ontwikkelingen doen afbreuk aan de persoonlijke belangen en woongenot van indieners.
- b Door waarschijnlijk de reflectie van geluid op de gevels van De Tambourije, ervaren indieners sinds de bouw van dit gebouw meer geluidhinder van verkeersgeluid. Met de komst van meer woningen zal een verhoging van verkeersintensiteit volgen. In het ontwerpplan hebben indieners niets kunnen vinden met betrekking tot de geluidsbelasting op de kavels en gevels van indieners.
- c De laatste jaren ervaart indiener een toename van het aantal buitenevenementen met geluid uit versterkers vanuit de sportfaciliteiten. In het bestemmingsplan hebben indieners niets kunnen vinden over hoe en op welk niveau geluid gelimiteerd zal worden en hoe de situatie zal worden gehandhaafd.
- d In bestemmingsplan heeft indiener ook niets terug gevonden over de toename van lichtoverlast vanuit verlichting van de sportvelden.
- e Indiener vraagt of iets gedaan kan worden tegen het reflecterende zonlicht op de daken van De Tambourije aan het einde van de dag.

Beantwoording

- a Wonen is een belangrijk programma voor Best. Diverse locaties zijn in ontwikkeling dan wel in voorbereiding, zo ook Schutboom. De regionale woningopgave speelt hierbij een grote rol. Zowel kwantitatief als kwalitatief zal Best zich als woonkern de komende jaren verder ontwikkelen. Kwantitatief gebeurt dit door het toevoegen van een substantieel aantal woningen. Qua kwaliteit ligt de focus op het aanbieden van gewenste woonmilieus, bereikbaarheid en een goede leefomgeving. Alle woonprojecten dienen zowel bij te dragen aan de kwantitatieve als de kwalitatieve doelstellingen. De geplande (grootschalige) woningbouwlocaties (Dijkstraten, Schutboom en Aarle/Steegsche Velden) en de overige 'harde' en 'zachte' plannen zowel binnen als buiten het bestaand bebouwd gebied zijn noodzakelijk om aan de vraag tot 2030 te voldoen.
- b In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek noodzakelijk indien er sprake is van nieuwe woningen of van een fysieke reconstructie van een weg. Daar is voor de woningen aan de Prinses Margrietlaan geen sprake van, waardoor een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Er wordt overigens niet bestreden dat er een lichte toename van de intensiteiten zal plaatsvinden op de Ringweg ten gevolge van de ontwikkeling van Schutboom. Dit zal echter niet leiden tot een significante toename, waardoor geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. De hinder die wordt ervaren vanwege de reflectie van geluid op De Tambourije is geen onderdeel waaraan moet worden getoetst in het kader van het bestemmingsplan. Er is namelijk sprake van een bestaande situatie.

- c Het sportpark moet voldoen aan de voorschriften die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Hierdoor worden de rechten van omliggende woningen in voldoende mate gewaarborgd. Het bestemmingsplan is hierin niet relevant.
- d In het kader van het bestemmingsplan is een onderzoek verricht naar de lichthinder ten gevolge van de atletiek- en tennisvereniging. Uit dit onderzoek blijkt, dat na het treffen van maatregelen, een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor de dichtstbijzijnde woningen. De percelen van de indieners worden gescheiden van de tennisvelden door de Ringweg en liggen daarnaast op een aanzienlijke grotere afstand dan de woningen in Schutboom zelf, waardoor er op het gebied van lichthinder geen belemmeringen zijn voor de bestaande woningen aan de Prinses Magrietlaan.
- e Feitelijke aanpassingen behorend niet tot de reikwijdte van een bestemmingsplan en kunnen niet in het kader van deze procedure worden behandeld.
- f Feitelijke aanpassingen behorend niet tot de reikwijdte van een bestemmingsplan en kunnen niet in het kader van deze procedure worden behandeld.

Aanpassing

De ingebrachte reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.23 Indiener 23

Indiener heeft op 11 juli 2011 (ontvangen op 12 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

Indiener geeft aan dat achter zijn perceel aan het Johan Frisopark in het vigerende bestemmingsplan een groenstrook met een breedte van zeker 40 meter is opgenomen ter afscherming van de achterliggende 'Recreatieve doeleinden'. Het nieuwe bestemmingsplan maakt op 8,5 meter afstand van de perceelsgrens en op 20 meter afstand van de achtergevel woningbouw mogelijk. Bij de inrichting van de straat Johan Frisopark is gekozen voor relatief kleine percelen, omringd door veel openbaar groen. Verkocht onder het concept 'wonen in het park'. Dit groen is dus karakteristiek voor dit deel van de wijk en waardebepalend. Zonder groen zijn het slechts huizen op kleine percelen. Nu het groen dus grotendeels verdwijnt, gaat dit ten koste van de courantheid van de woningen. Verder is ook een muur van 9 meter hoog gepland, wat ook nog het uitzicht op een groen landelijke omgeving ontnemt en de zon uit het al kleine tuintje houdt. De wijk functioneert als uitloop van de wijk Naastenbest en men zou het parkachtige moeten laten overgaan in het landelijke en dus niet moeten verdichten van de bebouwing.

Door de geringe afstand, die met 20 meter al geringer is dan elders, voelen indieners zich benadeeld vanwege een verslechterd uitzicht, directe inkijkmogelijkheden, geluidsoverlast, privacyverlies, verminderd (zon)licht in de woning en tuin. Dit alles met een waardevermindering van de woning als gevolg.

Indiener vraagt dan ook de nu opgenomen afstand van 20 meter te vergroten en dat er een nieuwe achterom wordt gerealiseerd met toegang tot de dichtstbijzijnde parkeerplaats.

Beantwoording

Plan Schutboom maakt deel van het vigerende bestemmingsplan 'Schutboom', vastgesteld door de raad van de gemeente Best op 13 september 1999 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 18 april 2000. Voor de onderdelen waaraan goedkeuring onthouden is, is geen nieuw bestemmingsplan of een reparatieplan opgesteld en in procedure gebracht. Als gevolg hiervan is ter plaatse het vóór het bestemmingsplan 'Schutboom' geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing, welke is vastgesteld op 23 augustus 1982 en goedgekeurd op 25 januari 1984 en nadien onherroepelijk is geworden. Voor de gronden waaraan binnen het bestemmingsplan 'Schutboom' goedkeuring was onthouden vigeert onder andere de bestemming 'Agrarisch gebied/Toekomstig woongebied'. Als één van de doeleinden geldt 'conservering in verband met de toekomstige woonfunctie'. Reeds in de jaren 80 van de vorige eeuw was sprake van woningbouw in Schutboom zodat de gemeente Best kan voldoen aan de gemeentelijke woningbouwtaakstelling. Recent woonbeleid onderschrijft de noodzaak van Schutboom.

De woningen in Naastenbest dateren uit de jaren 70 van de vorige eeuw. Destijds was er nog geen sprake van nieuwbouw op de gronden waar Schutboom wordt ontwikkeld. Het gebied Schutboom is kort daarna aangewezen als één van de woningbouwlocaties zodat voldaan kan worden aan de gemeentelijke woningbouwtaakstelling. Het is niet reëel te verwachten dat een woonwijk uit de jaren 70 van de vorige eeuw blijvend in de kernrandzone, op de overgang naar het buitengebied, gesitueerd blijft.

De woningen die achter de woningen aan het Johan Frisopark worden gesitueerd tonen een grote mate aan variatie. Er komen vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen van maximaal drie woningen lang. Er is dus geen sprake van een muur van 9 meter.

In het bestemmingsplan is aan de achterzijde van de nieuwe woonpercelen een zone opgenomen waarbinnen geen omgevingsvergunningplichtige bouwwerken mogen worden opgericht om aan de mindering van het vrije uitzicht tegemoet te komen. De afstand van 20 meter levert bruikbare nieuwe woonkavels op met een goede maatvoering.

Voor het indienen van een verzoek voor een tegemoetkoming in eventuele planschade staat op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aparte procedure open, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Ten aanzien van een nieuwe achterom geldt dat achterpaden in het bestemmingsplan zijn toegestaan binnen de verschillende woonbestemmingen. Hoe het achterpad wordt vormgegeven en door wie dit gebruikt mag worden, is een privaatrechtelijke aangelegenheid waar het bestemmingsplan geen uitspraken over doet.

Aanpassing

De ingebrachte reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.24 Indiener 24

Indiener heeft op 10 juli 2011 (ontvangen op 12 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

- a Indiener maakt bezwaar tegen de mogelijkheid van bebouwing achter zijn woning aan het Johan Frisopark 21. De gemeente heeft altijd gezegd dat de gronden achter het perceel van indiener niet bebouwd zouden worden en dat ter plaatse de bestaande situatie zou blijven of een parkje zou komen. Op basis van deze gegevens heeft indiener zijn huis gekocht.
- b In de toelichting onder 7.2.1 staat vermeld dat rekening is gehouden met het realiseren van een 'achterom' tussen de achterkanten van bestaande woningen aan de Johan Frisopark en nieuwe woningen in Schutboom. In het stedenbouwkundige ontwerp, versie J, is de achterom getekend tot aan de Jac. Van Wassenaerstraat. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan kan de 'achterom' ook gebruikt worden als sluipweg van gebruikers van Sportpark Naastenbest. Indiener vraagt de 'achterom' niet achter Johan Frisopark 21 door te laten lopen, maar te laten eindigen bij Johan Frisopark 23, uitgaande van een begin bij Johan Frisopark 31.
- c Indiener geeft aan dat de ontwikkelingen een negatieve uitwerking hebben voor zijn woon- en leefgenot in de woning en buurt. Flora en fauna hebben te leiden, waardevolle ruimten en vrij uitzicht zullen verloren gaan, wat een waardedaling van zijn woning tot gevolg heeft.

Beantwoording

- a Plan Schutboom maakt deel van het vigerende bestemmingsplan 'Schutboom', vastgesteld door de raad van de gemeente Best op 13 september 1999 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 18 april 2000. Voor de onderdelen waaraan goedkeuring onthouden is, is geen nieuw bestemmingsplan of een reparatieplan opgesteld en in procedure gebracht. Als gevolg hiervan is ter plaatse het vóór het bestemmingsplan 'Schutboom' geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing, welke is vastgesteld op 23 augustus 1982 en goedgekeurd op 25 januari 1984 en nadien onherroepelijk is geworden. Voor de gronden waaraan binnen het bestemmingsplan 'Schutboom' goedkeuring was onthouden vigeert onder andere de bestemming 'Agrarisch gebied/Toekomstig woongebied'. Als één van de doeleinden geldt 'conservering in verband met de toekomstige woonfunctie'. Reeds in de jaren 80 van de vorige eeuw was sprake van woningbouw in Schutboom zodat de gemeente Best kan voldoen aan de gemeentelijke woningbouwtaakstelling. Recent woonbeleid onderschrijft de noodzaak van Schutboom.

De woningen in Naastenbest dateren uit de jaren 70 van de vorige eeuw. Destijds was er nog geen sprake van nieuwbouw op de gronden waar Schutboom wordt ontwikkeld. Het gebied Schutboom is kort daarna aangewezen als één van de woningbouwlocaties zodat voldaan kan worden aan de gemeentelijke woningbouwtaakstelling.

Het is niet reëel te verwachten dat een woonwijk uit de jaren 70 van de vorige eeuw blijvend in de kernrandzone, op de overgang naar het buitengebied, gesitueerd blijft.

- b Achterpaden zijn in het bestemmingsplan toegestaan binnen de verschillende woonbestemmingen. Hoe het achterpad wordt vormgegeven en door wie dit gebruikt mag worden, is een privaatrechtelijke aangelegenheid waar het bestemmingsplan geen uitspraken over doet.
- c In het kader van het bestemmingsplan is uitvoerig aandacht besteed aan flora en fauna en bleken er geen belemmeringen in het geding te zijn. Het indienen van een verzoek voor een tegemoetkoming in eventuele planschade staat op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aparte procedure open, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Aanpassing

De ingebrachte reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.25 Indiener 25

Indiener heeft op 11 juli 2011 (ontvangen op 12 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

- a Bezwaar wordt gemaakt tegen de weg die loodrecht op het huis van indiener staat gepland. Hiertegen is in zijn brief van 30 juni 2006 al bezwaar gemaakt en gevraagd het tracé iets te verschuiven. Met de weg is volgens indiener echter niets gedaan, waardoor hij nog steeds overlast zal krijgen van onder andere naar binnen schijnende autolichten.
- b Indiener vindt dat de gevellijn aan de Prinses Irenelaan te dicht op de weg is ingetekend. Een iets grotere afstand van de woningen tot de weg zou het karakter van de weg meer recht aandoen.
- c Indiener geeft aan dat op een gedeelte van zijn perceel een nieuwe woonbestemming is geprojecteerd. Hierdoor kan indiener in zijn 'achtertuin' een nieuwe woning bouwen. Het realiseren van deze woning is alleen mogelijk indien de gemeente grond van indiener verwerft (circa 225 m²) dan wel dat indiener gronden van de gemeente verwerft (circa 120 m²). Indiener geeft aan gezien zijn leeftijd geen interesse meer te hebben in het zelf ontwikkelen van een woning, maar mist in het exploitatieplan het inzicht in de getaxeerde onteigeningsschadeloosstelling voor het perceelgedeelte van indiener in geval van verwerving door gemeente. Zie ook Uitspraak ABRvS d.d. 25 mei 2011 (200907178/1/R3). Bovenstaande informatie is voor indiener cruciaal om te weten, maar gemeente heeft nog geen reactie gegeven op het voorstel van indiener om zijn gronden aan te kopen.
- d Indiener is van mening dat als gevolg van het bestemmingsplan planschade zal worden geleden, vanwege verlies uitzicht door nieuwe woningen, verlies uitzicht en woongenot door tegenoverliggende ontsluitingsweg en ten slotte mogelijke realisering woningbouw op zijn achterterrein.

Beantwoording

- a De situering van de weg is zorgvuldig bepaald. In het stedenbouwkundig plan heeft men rekening moeten houden met de maatvoering van aanpalende kavels en wegen met bijbehorende voorzieningen (parkeerplaatsen, trottoirs etc.). Het verleggen van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is niet mogelijk. Wel wordt op inrichtingsniveau bij de invulling van het straatprofiel bekeken hoe de hinder die wordt veroorzaakt door naar binnen schijnende autolampen kan worden beperkt bij het bepalen van de situering van de parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.
- b Opgemerkt dient te worden dat het landelijke karakter verder reikt dan de dieptes van de voortuinen. Een groot deel van de landelijke uitstraling wordt bepaald door het groen vormgegeven openbaar gebied en door het stellen van eisen ten aanzien van het groengebruik op eigen terrein (hagen- en bomenplan). Daarbij is er sprake van een grote variatie aan bebouwing op het gebied van architectuur en de situering van de woningen op de kavels (naast verspringende rooilijnen bijvoorbeeld tevens aandacht voor hoeksituaties).
- Het bestemmingsplan geeft de bandbreedtes aan waarbinnen de woningen mogen worden gerealiseerd en stelt minimale en maximale eisen. De ingetekende gevellijn bepaald de minimale afstand van de woningen tot de weg. Door het beeldkwaliteitplan wordt erop gestuurd dat de uitstraling van de wijk landelijk wordt. Het creëren van een landelijke woonbuurt gebeurt door het totale eisenpakket.
- De stadsbouwmeester toetst alle bouwaanvragen en stuurt op een verspringende rooilijn. De rooilijn op perceelsniveau vastleggen is niet mogelijk omdat de perceelsgrenzen nog niet bekend zijn en er nog geen sprake is van individuele kadastrale percelen. Doordat de welstandscriteria voor de woonkavels als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld is er sprake van een formeel juridisch toetsingskader. Om meer ontwerpvrijheid te kunnen bieden zodat nog grotere verspringingen in de rooilijn mogelijk zijn, wordt via de regels bepaald dat binnen de bestemming Wonen – 2 de afstand van een hoofdgebouw tot de gevellijn niet langer maximaal 3 meter hoeft te bedragen.
- c Aanvankelijk was ter plaatse van het achterperceel waar in het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe woning was geprojecteerd, sprake van het realiseren van een groenvoorziening met speeltoestellen. Op verzoek van indiener is een tweede woning mogelijk gemaakt. De gemeente heeft hier zelf geen direct belang bij en wil niet overgaan tot verwerving van de gronden. Nu indiener aangeeft niet meer voornemens te zijn om zelf een nieuwe woning te realiseren, wordt in het bestemmingsplan niet langer een tweede woning mogelijk gemaakt, maar wordt het stuk grond dat niet in eigendom is van indieners voorzien van de bestemming groen zodat het realiseren van een speelvoorziening mogelijk is (zie afbeelding behorende bij reactie 2.2.4 onder b).
- d Voor het indienen van een verzoek voor een tegemoetkoming in eventuele planshade staat op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een aparte procedure open, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Aanpassing

De ingebrachte reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Het perceel van indiener krijgt in zijn geheel de bestemming 'Wonen'. Achter het perceel wordt extra ruimte gereserveerd voor een speelveldje en wordt de bestemming 'Groen' opgenomen. Daarnaast wordt artikel 11.2.1 lid d aangepast en wordt geregeld dat de voorgevel van een hoofdgebouw in of achter de gevellijn dient te worden gebouwd.

2.2.26 Indiener 26

Indiener heeft op 11 juli 2011 (ontvangen op 12 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

Indiener geeft aan met de gemeente een exploitatieovereenkomst te hebben gesloten over het ontwikkelen van bepaalde gronden. Voor deze gronden is een maximale bouwhoogte van 8 meter opgenomen met een afwijkingsmogelijkheid voor een bouwhoogte tot 9 meter bij percelen boven de 515 m². Volgens indieners zijn er afspraken tussen indiener en de gemeente (in een intentieovereenkomst d.d. 21 maart 2006) dat een bouwhoogte van maximaal 10 meter mogelijk zou worden gemaakt.

Beantwoording

Om tegemoet te komen aan het verzoek van indiener wordt in de afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van percelen boven de 515 m² geregeld dat de goothoogte maximaal 7 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter mag bedragen in plaats van 6 en 9 meter. Indiener heeft de fysieke mogelijkheid om 3 kavels van minimaal 515 m² te realiseren, zodat een hogere hoogte is toegestaan, mits wordt voldaan aan de gestelde criteria.

Aanpassing

De ingebrachte reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 11.4 lid c wordt aangepast.

2.2.27 Indiener 27

Indiener heeft op 8 juli 2011 (ontvangen op 12 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

- a Aan de achterzijde van het perceel van indiener, heeft indiener een looppad in eigendom met een recht van overpad voor de aangrenzende burens. Uitsluitend de bewoners van de bestaande aangrenzende woningen met dit recht van overpad mogen daar gebruik van maken.
- b De parkeerdruk in het Johan Frisopark is erg hoog. Door het medegebruik van de openbare parkeergelegenheden van de nieuwe woningen, zal de druk aanzienlijk toenemen. Indiener betwijfelt of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid, daar met een parkeernorm van slechts 1,8 parkeerplaatsen per woning is gerekend.

- c In het plan is sprake van fietspaden die uitkomen op de parkeerplaatsen (de insteken) in het Johan Frisopark. Indiener is van mening dat dit verkeersgevaarlijke situaties oplevert.
- d Indiener heeft nu achter zijn perceel aan het Johan Frisopark een vrij uitzicht. Het plan voorziet in het verdwijnen van dit uitzicht, waardoor de woning minder waard wordt en indiener planschade lijdt. De nieuw geplande woningen zal de privacy en het woongenot van indiener laten afnemen. Het blijkt uit het plan niet of rekening is gehouden met planschade, gelet op de financiële uitvoerbaarheid.
- e De goot- en nokhoogte van de nieuwe woningen achter de woning van indiener komen volgens het plan op respectievelijk 6 en 9 meter te liggen. Vanwege de privacygevoeligheid is indiener hiertegen.

Beantwoording

- a, b, c en e Zie reactie onder 2.2.6, onderdelen b t/m e.
- d Zie reactie onder 2.2.6, onderdeel a.

Aanpassing

De ingebrachte reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.28 Indiener 28

Indiener heeft op 7 juli 2011 (ontvangen op 12 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

Indiener geeft aan vanuit zijn expertise als ontwikkelaar de volgende opmerkingen te plaatsen ten aanzien van het ontwerpplan. Ondanks het aanleveren van de twee afgesproken bouwplannen voor 13 halfvrijstaande en vrijstaande woningen en 14 starterwoningen, constateert indiener dat de plannen niet passen binnen het ontwerpbestemmingsplan. Het daarbij om de volgende punten:

- a artikel 10.2.1 onder f sub 4 + artikel 11.2.1 onder f sub 4: afmeting luifel vergroten zodat een gecombineerde luifel ter plaatse van de entree met droogloop naar garage mogelijk is;
- b artikel 10.2.1 onder g sub 3 en 4 + artikel 11.2.1 onder g sub 2: diepte hoofdbouw van maximaal 10 meter voor aaneengebouwde woningen is een beperking in ontwerp vrijheid voor hoekwoningen en diepere rijwoningen. Gevraagd wordt om een rechtstreekse diepte van maximaal 11 meter.
- c artikel 11.2.1 onder h: afmeting vrijstaande woning nu 12 x 10 meter geregeld. Gevraagd wordt op een directe (zonder afwijking) breedte van 10 meter en een diepte van 15 meter

- d artikel 10.2.1 onder i en j + 11.2.1 onder l en eter + hoogteaanduidingen op verbeelding: indiener heeft momenteel slechte ervaringen met een maximale goot- en bouwhoogte voor tweekappers van respectievelijk 5 en 8 meter. Via 10% afwijking kan dit 5,5 en 8,8 meter worden, maar voor een volwaardige woning met een bruikbare zolderverdieping zijn een goot- en bouwhoogte van maximaal 6 meter respectievelijk 11 meter nodig. Dit zijn gebruikelijke maten, passend bij de huidige regelgeving.
- e Bijlage 1 bij de regels: er wordt niet eenduidig aangegeven of een garage meetelt in de parkeernorm. Het aangeven van de diverse modellen, wat niet overeenkomt met artikel 5.7.2 van het ontwerpplan, werk verwarrend. Het is wenselijker het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein per bebouwingstype aan te geven, waarbij ook een garage (gedeeltelijk) wordt meegeteld. Hierbij moet ook rekening worden gehouden dat bij ondiepe kavels het bijna niet mogelijk is om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, omdat de garages dat te ver inde toch al ondiepe achtertuinen komen te staan. Bij een kaveldiepte tot 24 meter zou slechts één parkeerplaats op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.
- f Op de verbeelding past het tijdig ingediende bouwplan voor de starterswoningen qua aantal en vorm niet binnen de opgenomen bouwvlakken.

Beantwoording

- a In de bestemmingsregeling is reeds de mogelijkheid opgenomen tot het realiseren van een overkapping aan de zijgevel (voor de garage) tot aan de voorgevel van de woning. Hiermee worden luifels, zoals door indiener voorgesteld, direct mogelijk gemaakt mits ze de voorgevellijn niet overschrijden.
- b In Schutboom zijn de aaneengebouwde zeer korte rijwoningen (maximaal drie-aaneen) met name gepland een de oostkant. Vanwege de situering tegen de achterzijde van de woningen aan het Johan Frisopark is het niet gewenst ter plaatse diepere woningen toe te staan om voldoende afstand te bewaren tot de bestaande woningen. Daarbij betreft een dieptemaat van 10 meter een gangbare en goed bruikbare maat voor een rijwoning. Ook voor de overige plekken waar rijwoningen mogelijk zijn is er in verband met de maatvoering van de kavels geen aanleiding om direct diepere rijwoningen toe te staan. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mocht er naar aanleiding van de bouwtekeningen hiertoe aanleiding zijn.
- c De kavels waar vrijstaande woningen zijn beoogd zijn brede, relatief ondiepe kavels. Een maat van 10 x 12 meter is beter passend bij de maatvoering van de kavels dan een maat van 10 x 15 meter. Binnen een grondoppervlakte van maximaal 10 x 12 meter kunnen voldoende grote vrijstaande woningen worden gerealiseerd.
- d Door het opnemen van een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter wordt de architect uitgedaagd om geen standaardwoning te ontwerpen, maar een woning die past binnen het hoge ambitieniveau die voor de kavels aan de Prinses Irenelaan geldt.

- e In de bijlage bij de regels is abusievelijk opgenomen dat een garage zonder oprit meetelt als 1 theoretische parkeerplaats. Voor Schutboom geldt namelijk dat een garage niet meetelt in de parkeerbalans. Twee fysiek aan te leggen opstelplaatsen op eigen terrein voor vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen is prima mogelijk. Door het situeren van twee parkeerplaatsen op eigen terrein zijn er minder parkeerplaatsen nodig in het openbaar gebied wat de landelijke uitstraling ten goede komt. Door garages verder naar achteren te leggen ontstaat een opener beeld wat goed aansluit bij de beoogde landelijke uitstraling. Het stedenbouwkundig plan toont aan dat twee parkeerplaatsen op eigen terrein prima inpasbaar zijn.
- f Op dit moment is nog niet bekend wie de woningen tegenover De Tambourije gaat ontwikkelen. De bouwvlakken van de woningen zijn zorgvuldig bepaald. Een toekomstige ontwikkelaar wordt verzocht om bouwplannen te ontwikkelen die passen binnen de bouwvlakken.

Aanpassing

De ingebrachte reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De tabel die is opgenomen als bijlage 1 bij de regels wordt aangepast. Een garage zonder oprit (bij woning telt niet mee in de parkeerbalans; het theoretisch aantal parkeerplaatsen bedraagt 0 in plaats van 1.

2.2.29 Indiener 29

Indiener heeft op 10 juli 2011 (ontvangen op 12 juli 2011) en aanvullend op 12 juli (ontvangen op 12 juli) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

- a Indiener maakt bezwaar tegen het toestaan van bebouwing achter Schutboomweg 5. Het vorige college van burgemeester en wethouders heeft om meerdere redenen de woningen daar niet willen toestaan en er is toen door wethouder V. Kerkhof toegezegd dat er geen woningen zouden komen. De bebouwing past daarbij niet bij het concept 'landelijk wonen'.
- b Indiener wil graag zijn visie op de beeldkwaliteit en het stedenbouwkundige plan geven. Indiener geeft aan dat voor Schutboom altijd is aangegeven dat het een landelijk, historisch en dorps karakter met veel groen zou krijgen. Hierbij verwacht indiener eerder boerderijachtige bebouwing dan rijtjeswoningen. Ook het idee dat gebouwd zou worden voor de doelgroep 55-plus raakt wat achterop met de bouw van 20 gezinswoningen. Indiener heeft daarbij bij landelijk wonen een ander idee dan de hoge bebouwing van De Tambourije en de 5 meter hoge muur bij de tennisvelden. Verder geeft indiener aan dat omwonenden altijd hebben aangegeven een groene wal gerealiseerd te hebben en niet een 5 meter hoge afscheiding.
- c In Schutboom-Zuid mag je wel meer gezinswoningen verwachten, maar dan mag je ook meer speelgelegenheden verwachten. Daarbij is de speelgelegenheid ter hoogte van De Tambourije volgens indiener niet op de juiste plaats gelokaliseerd.
- d Verder worden met de historische veldweg, Prinses Irenelaan, en de aanwezige architectuur in Schutboom meer wandelroutes verwacht.

Beantwoording

- a Het gebied Schutboom is in transitie (zoals zoveel stadsranden), daarbij vindt een verandering plaats van randzone naar woonwijk. Dat proces vindt ook plaats op een deel van bestaande kavels. Het betreffende perceel is een woonhuis met tuin, een loods en een veld daarachter. In het nieuwe bouwplan wordt de loods afgebroken. De invulling past binnen de ontwikkeling die al langer gaande is aan de Prinses Irenelaan, het is zelfs een grote verbetering omdat de loods en het veld verdwijnen. Het open veld is geen waardevolle open plek in de historische en/of ruimtelijke structuur. Het omzetten naar woningen is logisch, waarbij de woningtypologie (vrijstaand) aansluit op de ruim opgezette structuur en het concept 'landelijk wonen'. Bovendien wordt met de verkavelingsopzet zoveel mogelijk aangesloten bij de lineaire structuren die elders in Schutboom-Zuid worden voorgestaan. Wel is het plan voor het perceel Schutboomweg 5 aangepast. Dit betekent dat achter de bestaande woning Schutboomweg 5 geen bebouwing meer is voorzien. De bebouwing is nu geprojecteerd aan de westzijde van het perceel, aan de zijde van de Schutboomweg 5a. Een doorgang scheidt de bestaande woning aan de Schutboomweg 5 van de nieuwe woningen. Om te voorkomen dat in de toekomst alsnog woningbouw plaats vindt achter de bestaande woning aan de Schutboomweg 5 is dit deel van het perceel specifiek aangemerkt als tuin.
- b Opgemerkt dient te worden dat een landelijke woonbuurt verder reikt dan het realiseren van boerderijachtige woningen en dat slechts op een minimum aantal plekken rijwoningen worden gerealiseerd die bovendien over het algemeen zeer kort zijn. Een groot deel van de landelijke uitstraling wordt bepaald door het groen vormgegeven openbaar gebied en door het stellen van eisen ten aanzien van het groengebruik op eigen terrein (hagen- en bomenplan). Daarbij is er sprake van een grote variatie aan bebouwing op het gebied van architectuur en de situering van de woningen op de kavels (naast verspringende rooilijnen bijvoorbeeld tevens aandacht voor hoeksituaties).
- Ten aanzien van de woningen in Schutboom-Noord geldt dat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. Alle woningen zijn reeds via een separate procedure juridisch en planologisch mogelijk gemaakt. Er bestaan geen nieuwe gronden voor bezwaar.
- De geluidwerende voorziening heeft aan de Prinses Irenelaan niet de vorm van een muur maar het aanzicht van een groene wal. Hierdoor ontstaat er voldoende ruimte tot de weg en oogt de voorziening niet massaal.
- c Volgens het gemeentelijk beleid inzake speelterreinen wordt reeds voldaan aan de normstelling. Vanuit het oogpunt van kwaliteit is gekozen om twee speelplekken te realiseren, waarbij één speelplek nabij het zwembad wordt gerealiseerd en er één speelplek bij De Tambourije komt. Deze twee formele als speelplekken vormgegeven plekken in Schutboom-Zuid krijgen een inrichting met toestellen en een ruim grasveldje (waar bijvoorbeeld gevoetbald kan worden). Vanwege het vervallen van een bouwtitel achter de bestaande woning op het adres Prinses Irenelaan 9a komt de mogelijkheid beschikbaar om een extra kleiner speelveldje te realiseren aan de woonstraat.

Daarnaast zijn er ook nog de informele speelplekken zoals de verbrede straat (straat tussen de Prinses Irenelaan en het Johan Frisopark) en bermen (bijvoorbeeld langs de groene wal en aan de Prinses Irenelaan). Met name waar de concentratie van woningen groter is en waar de woningen kleinere kavels hebben zijn de formele en informele speelplekken en is sprake van korte loopafstanden en is er geen sprake van een onjuiste situering.

- d Er is een wandelpad (2,00 meter) gepland langs de Prinses Irenelaan aan 1 zijde. Tussen het wandelpad ligt nog een berm met bomen. De gehele nieuwe woonwijk is dooraderd met voetpaden. Niet elke weg aan twee zijden, maar overal minimaal aan 1 zijde.

Aanpassing

De ingebrachte zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De mogelijkheid tot het oprichten van twee vrijstaande woningen op het achterterrein van het perceel Schutboomweg 5 wordt niet langer geboden. In plaats daarvan worden er bouwmogelijkheden gecreëerd op het westelijk deel van het perceel. Om te voorkomen dat in de toekomst alsnog woningbouw plaats vindt achter de bestaande woning aan de Schutboomweg 5 zijn in dit deel van het perceel geen bouwvlakken opgenomen en is de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' van toepassing. Daarnaast wordt achter het perceel Prinses Irenelaan 9a extra ruimte gereserveerd voor een speelveldje en wordt de bestemming 'Groen' opgenomen.

2.2.30 Indiener 30

Indiener heeft op 10 juli 2011 (ontvangen op 12 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

Indiener verwijst naar een meegestuurde plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan, welke hij op 23 juni 2011 van de website van de gemeente heeft gedownload. Indiener geeft aan dat op deze kaart geen extra woning staat ingetekend op het binnenterrein achter zijn woning, dus het achterperceel van Schutboomweg 5. Naar zijn mening is het ook niet gebruikelijk een woning op een dergelijk terrein te bouwen. Indiener gaat er vanuit dat de gemeente een consistent beleid voert en zich houdt aan deze plankaart.

Beantwoording

Indiener verwijst, zoals hij zelf aangeeft, naar de verbeelding (plankaart) van het voorontwerpbestemmingsplan. Echter, afgelopen terinzagelegging heeft niet het voorontwerpbestemmingsplan, maar het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, welke ook op de site heeft gestaan. Dit betreft dus een andere plankaart. Wel is het plan voor het perceel Schutboomweg 5 inmiddels aangepast. Dit betekent dat achter de bestaande woning Schutboomweg 5 geen bebouwing meer is voorzien. De bebouwing is nu geprojecteerd aan de westzijde van het perceel, aan de zijde van de Schutboomweg 5a. Een doorgang scheidt de bestaande woning aan de Schutboomweg 5 van de nieuwe woningen.

Om te voorkomen dat in de toekomst alsnog woningbouw plaats vindt achter de bestaande woning aan de Schutboomweg 5 is dit deel van het perceel specifiek aange-merkt als tuin. Het omzetten naar woningen is logisch, waarbij een zekere mate van kwaliteitswinst behaald kan worden. De woningtypologie (vrijstaand) sluit aan op de ruim opgezette structuur. Bovendien wordt met de verkavelingsopzet zoveel mogelijk aangesloten bij de lineaire structuren die elders in Schutboom-Zuid worden voorgestaan.

Aanpassing

De ingebrachte zienswijze leidt in principe niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De mogelijkheid tot het oprichten van twee vrijstaande woningen op het achterterrein van het perceel Schutboomweg 5 wordt echter, door gewijzigde inzichten, niet langer geboden. In plaats daarvan worden er bouwmogelijkheden gecreëerd op het westelijk deel van het perceel. Het bestemmingsplan wordt daarop aangepast.

2.2.31 Indiener 31

Indiener heeft op 10 juli 2011 (ontvangen op 12 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

- a Indiener heeft nu achter zijn perceel aan het Johan Frisopark een vrij uitzicht. Het plan voorziet in het verdwijnen van dit uitzicht, waardoor de woning minder waard wordt en indiener planschade lijdt. De nieuw geplande woningen zal de privacy en het woongenot van indiener laten afnemen. Het blijkt uit het plan niet of rekening is gehouden met planschade, gelet op de financiële uitvoerbaarheid.
- b Aan de achterzijde van het perceel van indiener, heeft indiener een looppad in eigendom met een recht van overpad voor de aangrenzende burens. Uitsluitend de bewoners van de bestaande aangrenzende woningen met dit recht van overpad mogen daar gebruik van maken.
- c De parkeerdruk in het Johan Frisopark is erg hoog. Door het medegebruik van de openbare parkeergelegenheden van de nieuwe woningen, zal de druk aanzienlijk toenemen. Indiener betwijfelt of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid, daar met een parkeernorm van slechts 1,8 parkeerplaatsen per woning is gerekend.
- d In het plan is sprake van fietspaden die uitkomen op de parkeerplaatsen (de insteken) in het Johan Frisopark. Indiener is van mening dat dit verkeersgevaarlijke situaties oplevert.
- e De goot- en nokhoogte van de nieuwe woningen achter de woning van indiener komen volgens het plan op respectievelijk 6 en 9 meter te liggen. Vanwege de privacygevoeligheid is indiener hiertegen.

Beantwoording

a t/m e zie reactie onder 2.2.6.

Aanpassing

De ingebrachte reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Zienswijzen ontwerpexploitatieplan

3.1 Algemeen

Tegen het ontwerpexploitatieplan 'Schutboom' kon een belanghebbende gedurende de periode van terinzagelegging schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze naar voren brengen. Binnen de termijn van terinzagelegging is één zienswijze naar voren gebracht.

De binnengekomen zienswijze is hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

3.1.1 Indiener 1

Indiener heeft op 10 en 11 juli 2011 (ontvangen op 11 en 12 juli 2011) zijn zienswijze betreffende het ontwerpexploitatieplan 'Schutboom 2011' gegeven.

Reactie

Indiener verwijst naar het feit dat hij nog geen verslag heeft ontvangen van het gesprek op 15 juni 2011 dat is gevoerd met de betrokken ambtenaren. Indiener geeft aan nu geen basis te hebben voor een bezwaarschrift omdat er geen inzicht is of de besproken zaken op juiste wijze worden vastgelegd in het bestemmingsplan en exploitatieplan. Indien hetgeen besproken op juiste wijze wordt vertaald zal indiener geen bezwaar indienen. Indiener heeft in het gesprek aangegeven de exploitatiebijdrage te hoog te vinden. Een aanmerkelijk lagere bijdrage acht hij redelijk.

Beantwoording

Sinds 2007 zijn er gesprekken gevoerd met betrokkene om tot overeenstemming te komen over het sluiten van een exploitatieovereenkomst en de door betrokkene te betalen exploitatiebijdrage met betrekking tot het ontwikkelen van een woning in het plangebied Schutboom. Al deze jaren is gesproken over een exploitatiebijdrage gebaseerd op een kostprijsberekening van 1 januari 2006 ex artikel 42 WRO. Door het in werking treden van de Grondexploitatiewet en de hierbij behorende nieuwe rekensystematiek is de (verplichte) bijdrage inmiddels aanmerkelijk hoger geworden. Toch is tot op heden de exploitatiebijdrage uit 2006 naar betrokkene gestand gedaan. Deze bijdrage vormt 65% van de bijdrage welke verschuldigd zal zijn nadat de raad heeft ingestemd met het ontwerpexploitatieplan. De bijdrage die betrokkene wenst te betalen bedraagt slechts 20% van de bijdrage die betrokkene na vaststelling van het exploitatieplan dient te betalen. Er is derhalve geen sprake van een redelijk bod.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

4 Ambtshalve aanpassingen

4.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schutboom 2011' en het ontwerpexploitatieplan 'Schutboom' hebben ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 31 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en 1 tegen het ontwerpexploitatieplan. Enkele zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De zienswijze tegen het ontwerpexploitatieplan heeft niet geleid tot aanpassingen.

Naast de aanpassingen die voortvloeien uit de zienswijzen, heeft de gemeente Best besloten het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan op onderdelen aan te passen. In de navolgende paragrafen wordt een overzicht gegeven van de ambtshalve aanpassingen.

4.2 Ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

- De Crisis- en herstelwet wordt van toepassing verklaard.
- Het Archeologisch beleid wordt vertaald in het bestemmingsplan met als gevolg dat er op bepaalde plekken een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' wordt opgenomen.
- De resultaten van het parkeeronderzoek worden toegevoegd.
- De 'lichthinder-rapportage tennispark gemeente Best' d.d. 1 augustus 2011 van LED Verlichtings Adviesbureau wordt verwerkt.
- De rapportage 'Beoordeling alternatieve afscherming TV Smashing '89', 2 augustus 2011 van Jansen Raadgevend Ingenieursbureau wordt verwerkt.
- De groene inham achter de bestaande woning op het perceel Prinses Irenelaan 10a krijgt de bestemming 'Wonen - 1' (zonder bouwvlak).
- De aanduiding 'geluidscherm' ten oosten van de tennisvelden, wordt voor een deel ook op de bestemming 'Sport' geplaatst.
- Het provinciale beleidskader wordt geactualiseerd.
- Enkele ondergeschikte tekstuele en grammaticale aanpassingen.

4.3 Ambtshalve aanpassingen ontwerpexploitatieplan

- De nieuwe situatie van de rijwoningen tegenover De Tamboerij wordt verwerkt (zie afbeelding 2).
- De nieuwe situatie op het perceel achter en tussen de bestaande woningen aan de Schutboomweg 5 en 5a wordt verwerkt (zie afbeelding 3).
- De nieuwe situatie op het perceel Prinses Irenelaan 9a alsmede het groene speelveldje aan de achterzijde wordt verwerkt (zie afbeelding 4).
- De groene inham achter de bestaande woning op het perceel Prinses Irenelaan 10a krijgt wordt uitgeefbaar terrein in plaats van openbaar groen.