



**Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen
wijzigingsplan Dorpshart Knegsel, deelgebied A1**

***Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling Ontwikkeling
juli 2012***

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpwijzigingsplan Dorpshart Knegsel, deelgebied A1 heeft op basis van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 10 november 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 21 december 2011).

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 9 november 2011 in de Hint, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Tegen het ontwerpwijzigingsplan Dorpshart Knegsel, deelgebied A1 zijn vijf schriftelijke zienswijzen ingediend.

Een zienswijze is ingediend door:

1. De heer A. van den Dijssel, Het Groen 24, 5511 AE Knegsel;
2. De heer A. van Wijnen en mevrouw J. Tenbült, Den Heuvel 36, 5511 AL Knegsel;
3. Linssen CS Advocaten, mevrouw meester F.H. Damen, Postbus 246, 5000 AE Tilburg, namens de heer M.W.F.P. van der Linden, Den Heuvel 32, 5511 AL Knegsel;
4. Das rechtsbijstand, Postbus 338, 5201 AH 's-Hertogenbosch, namens de heer B.A.J. Dillen, Den Heuvel 26, 5511 AL Knegsel;
5. De heer L. Helsloot en mevrouw C. Lems, Den Heuvel 34, 5511 AL Knegsel.

De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij per zienswijze (cursief) onze reactie en het voorstel weergegeven.

1. De heer A. van den Dijssel, Het Groen 24, 5511 AE Knegsel

Tijdens de werkzaamheden aan de woningbouw moet er rekening gehouden worden met de bereikbaarheid van de panden Het Groen 24 en 26. Er worden problemen voorzien doordat de scheiding gelijk loopt met de scheiding van onze achteruitgang. Gelet op de bedoeling om het perceel van Het Groen 24 aan te sluiten op de nieuwe straat, deze toerit vast aan te leggen.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

De panden Het Groen 24 en 26 zijn te allen tijde bereikbaar via Het Groen. De bereikbaarheid van de achterzijde kan tijdens de bouw mogelijk tijdelijk beperkt zijn, maar dit is geen onderdeel van de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen.

Voorstel:

De zienswijze niet over nemen en het wijzigingsplan niet aanpassen.

2. De heer A. van Wijnen en mevrouw J. Tenbült, Den Heuvel 36, 5511 AL Knegsel

De groenstrook tussen de tennisbaan en de tuin van Den Heuvel 36 wordt versmald van 8 naar 4 meter, hierdoor verdwijnen er veel bomen. De functie van de groenstrook ten behoeve van de privacy verdwijnt hierdoor. Het verzoek is om de groenstrook intact te laten.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

De groenstrook wordt ongeveer 5 meter breed. De functie ten behoeve van privacy verdwijnt hierdoor niet of niet volledig. De groenstrook blijft niet volledig intact, maar wel voor een groot gedeelte en behoudt hierdoor zijn afschermdende werking.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het wijzigingsplan niet aanpassen.

3. Linssen CS Advocaten, mevrouw meester F.H. Damen, Postbus 246, 5000 AE Tilburg, namens de heer M.W.F.P. van der Linden, Den Heuvel 32, 5511 AL Knegsel

Groen draagt in hoge mate bij aan een prettige woonomgeving, zo ook in de gemeente Eersel. Zoals de toelichting op het ontwerpwijzigingsplan vermeldt, draagt het groen op het grondgebied van Eersel in hoge mate bij aan het prettige woon-, werk- en recreatief verblijfsklimaat en bepaalt het karakter en de identiteit van de 6 dorpen. Dit klimaat en karakter dient gehandhaafd te blijven.

Bij het wijzigen van het bestemmingsplan moet het prettige woonklimaat door de aanwezigheid van groen behouden en gewaarborgd te worden. Dit wordt in het ontwerpwijzigingsplan evenwel niet, althans onvoldoende, gedaan.

Achter de groenzone wordt middels onderhavig ontwerpwijzigingsplan de bouw van elf woningen mogelijk gemaakt. Overigens wordt het maximum aantal woningen binnen het plangebied niet gewaarborgd, nu het ontwerp wijzigingsplan de mogelijkheid open laat om een vrijstaand bijgebouw te gebruiken als afhankelijke woonruimte.

Het ontwerpwijzigingsplan biedt onvoldoende waarborgen voor het behoud van de privacy van cliënt. Een en ander is in strijd met de 'Nota beoordeling zienswijze en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kom Knegsel', waarin is aangegeven dat de huidige groenzone ook als groen bestemd moet worden.

In aanvulling daarop wordt verwezen naar de toelichting op het ontwerpwijzigingsplan, waaruit voortvloeit dat bestaande landschapselementen als oude bomen en bosschages zoveel mogelijk behouden dienen te worden.

In de tweede plaats biedt het ontwerp wijzigingsplan onvoldoende waarborgen voor het behoud van het groen, nu de bij het (ontwerp) wijzigingsplan behorende planregels hiertoe onvoldoende regels bevatten. Op grond van de planregels zijn de voor 'groen' aangewezen gronden namelijk ook bestemd voor onder meer in- en uitritten, paden, evenementen, voorzieningen voor langzaam verkeer en reclame-uitingen. Hiermee wordt het behoud van het aanwezige groen onvoldoende gewaarborgd. Integendeel, op grond van deze planregels kan grove afbreuk worden gedaan aan de aanwezige groenzone. Dit geldt te meer nu de voor 'groen' aangewezen gronden ook bestemd zijn voor evenementen. Het toestaan van evenementen op de voor 'groen' aangewezen gronden past ook in het geheel niet binnen het karakter van het plangebied en de leefomgeving. Gelet hierop dient de mogelijkheid van 'evenementen' verwijderd te worden uit artikel 3.1 van de planregels.

In de derde plaats biedt het ontwerpwijzigingsplan onvoldoende waarborgen voor het behoud van het groen, nu op de betreffende gronden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd met een hoogte van maar liefst vier meter, en kunstobjecten met een hoogte van maar liefst 12 meter. Ook met deze planregels wordt het behoud van het groen op geen enkele wijze gewaarborgd.

Gelet op bovenstaande kan worden vastgesteld dat het behoud van het groen niet, althans onvoldoende, wordt gewaarborgd. In zoverre dienen de bij het (ontwerp) wijzigingsplan behorende planregels dan ook te worden aangepast, evenals de breedte van de groenzone zoals opgenomen in de bij het (ontwerp) wijzigingsplan behorende verbeelding. De regels dienen vastgesteld te worden in overeenstemming met hetgeen hieromtrent in de toelichting op het ontwerpwijzigingsplan staat vermeld:

"De bestemming 'groen' is specifiek bestemd voor de gronden die per se groen moeten blijven en waarvan de locatie en de omvang niet ter discussie staan."

Het ontwerpwijzigingsplan is niet zorgvuldig voorbereid en is geen sprake van een zorgvuldige belangenafweging, hetgeen in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht. Van vaststelling van het wijzigingsplan dient dan ook te worden afgezien.

Dat de privacy van cliënt gelet op het voorgaande niet wordt behouden, geldt te meer nu de toegestane bouwhoogte van de nieuwe woningen maar liefst negen meter bedraagt. Daarbij is eveneens van belang dat binnen het plangebied starterswoningen (twee verdiepingen plus zolder) worden gebouwd, dit in tegenstelling tot de 'oorspronkelijk' geplande patiowoningen (één verdieping). Door de wijziging van patiowoningen naar starterswoningen is de noodzaak van een bredere en hogere groenstrook voor cliënt sterk toegenomen. Het uitzicht en de privacy van cliënt worden anders aanzienlijk aangetast. Dit is in tegenstelling tot gemeentelijk beleid, dat als belangrijk speerpunt heeft om te streven naar leefbaarheid in de verschillende kernen, waarbij de fysieke omgeving een belangrijk aspect is.

In de zienswijze op bestemmingsplan Kom Knegsel is nog opgenomen, dat het noodzakelijk is om een archeologisch onderzoek uit te voeren. De rest van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Kom Knegsel is al opgenomen in de zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan Dorpshart Knegsel, deelgebied A1.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

Groen is inderdaad belangrijk, vandaar dat aan de voorzijde in het hofje ook groen wordt aangelegd. Er is niet voldoende ruimte om de groenstrook volledig te handhaven, maar wel voor een groot gedeelte.

Het aantal woningen is gemaximeerd op 11. Het toestaan van mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen is een bepaling die standaard in de bestemmingsplannen van de gemeente Eersel is opgenomen. Hiervoor moet wel een omgevingsvergunning worden verleend.

Bij de vaststelling van bestemmingsplan Kom Knegsel is inderdaad besloten om de groenstrook als zodanig te bestemmen. De groenstrook is echter nog steeds gelegen binnen wijzigingsgebied 5 van het bestemmingsplan Kom Knegsel. Het wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals deze gesteld zijn in artikel 25 lid f van het bestemmingsplan Kom Knegsel. Het behoud van de landschapselementen is opgenomen in de paragraaf energie en duurzaamheid en hier is opgenomen dat deze zoveel mogelijk worden behouden en geïntegreerd in de nieuwe functies. Dit principe is hier ook toegepast. Daarnaast is hier geen sprake van een landschapselement maar eerder van een groene afscherming van de tennisvelden door middel van naaldbomen. De planregeling opgenomen in het wijzigingsplan is overeenkomstig de regeling in het bestemmingsplan Kom Knegsel, waar dus ook al bepaald is dat in deze groenstrook evenementen georganiseerd mogen worden. Voor het organiseren van evenementen is een vergunning nodig op basis van de Algemene plaatselijke verordening. In het evenementenbeleid is bepaald voor welke evenementen een vergunning noodzakelijk is. Het is gelet op de locatie van zelf sprekend dat hier geen grote evenementen georganiseerd kunnen worden. Een mogelijkheid hier zou misschien een buurtbarbecue zijn.

De bouwregeling binnen de bestemming Groen in het wijzigingsplan is dezelfde als in het bestemmingsplan Kom Knegsel en maakt hier dus niet meer mogelijk.

Met de omwonenden is meerdere malen overleg geweest en in eerdere plannen was de betreffende groenstrook zelfs volledig weg. Naar aanleiding van het overleg is het stedenbouwkundig plan aangepast, zodat de groenstrook (gedeeltelijk) gehandhaafd blijft. Zie ook het bijgevoegde nieuwe stedenbouwkundige plan.

In het kader van de leefbaarheid van de kernen wil de gemeente ook bouwen voor doelgroepen. De bouw van starterswoningen op de locatie van de (voormalige) tennisvelden past hier ook in. De tennisvelden is een locatie die op afzienbare tijd beschikbaar komt voor de realisatie van de woningen. Bij leefbaarheid komt meer kijken dan alleen het behoud van groen.

Voor het beoordelen van het verlies van privacy heeft de wetgever voorzien in een planschaderegeling. De ontwikkeling van het dorpshart heeft een meer algemeen belang dan het individuele belang van het verlies van privacy. Daarnaast worden de tennisvelden waarbij lichtmasten van 15 meter zijn toegestaan verplaatst, waardoor de lichthinder voor de omgeving juist afneemt.

Voor de planontwikkeling is een bureauonderzoek uitgevoerd door Synthegra (Synthegra Rapport S100202). Hierin is geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Het onderzoek is opgenomen als voorwaarde in de dubbelbestemming Waarde – Archeologie voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Dit onderzoek zal uitgevoerd worden nadat de tennisvereniging in april 2012 verhuisd is naar de nieuwe accommodatie.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het wijzigingsplan niet aanpassen.

4. Das rechtsbijstand, Postbus 338, 5201 AH 's-Hertogenbosch, namens de heer B.A.J. Dillen, Den Heuvel 26, 5511 AL Knegsel

In bestemmingsplan Kom Knegsel is opgenomen dat voor de ontwikkeling van het dorpshart de benodigde onderzoeken uitgevoerd moeten worden.

De volgende onderzoeken hebben niet ter inzage gelegen:

- watertoets;
- flora- en faunaonderzoek;
- archeologie;

- akoestisch.

De groenstrook blijft behouden, maar de gebruiksmogelijkheden worden vergroot. De groenstrook moet aangeplant worden met dichte en hoge groenvoorzieningen, zodat het zicht op het plangebied wordt ontnomen en de privacy behouden blijft.

De opgenomen stedenbouwkundige indeling op pagina 45 van de toelichting strookt niet met de verbeelding. De stedenbouwkundige passendheid is niet aangetoond, door het ontbreken van de groenstrook.

Het plan voorziet onvoldoende in eigen parkeerplekken. Het gebruik van parkeerplekken in de omgeving houdt geen rekening met de huidige parkeerdruk.

Het wijzigingsplan is in strijd met de voorwaarden die gesteld zijn in artikel 25 van bestemmingsplan Kom Knegsel, omdat de parkeerbehoefte toeneemt.

De milieuhygiënische belemmeringen zijn onvoldoende onderzocht.

Het is ook niet aangetoond dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de mogelijke archeologische waarden.

Het wijzigingsplan moet niet worden vastgesteld.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

De onderzoeken zijn uitgevoerd en hebben als bijlage bij het wijzigingsplan gezeten.

De conclusie van de onderzoeken is dat er geen milieutechnische of andere belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling. Alleen voor archeologie is nader onderzoek noodzakelijk door middel van een proefsleuvenonderzoek.

De gebruiksmogelijkheden van de groenstrook worden niet vergroot, want de planregels zijn overeenkomstig het bestemmingsplan Kom Knegsel.

Als voorwaarde bij het wijzigen van het bestemmingsplan is opgenomen dat de parkeerbehoefte niet onevenredig toe mag nemen. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de CROW-richtlijnen. Voor Dorpshart Knegsel, deelgebied A1¹ ziet dat er als volgt uit:

Huidige situatie	Norm	Aanwezig
Tennisvelden(3 per veld)	12	
Leenhoef	32	
Den Heuvel		17
Ingang Leenhoef		12
Leenhoef/Weefkamer		12
Het Groen		3
	44	44

Nieuwe situatie	Norm	Aanwezig
Woningen	18	
Leenhoef	32	
Hofje		14
Den Heuvel		17
Ingang Leenhoef		12
Leenhoef/Weefkamer		12
Het Groen		3
	50	58

In de huidige situatie is in de parkeerbehoefte voor 100% voorzien. In de nieuwe situatie is dit ongeveer 86%. Door het wijzigen van het bestemmingsplan neemt de

¹ Zie hiervoor ook de bijlage parkeren van het wijzigingsplan.

parkeerhoefte relatief gezien af. En voldoet dus aan de voorwaarde voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het wijzigingsplan niet aanpassen.

5. De heer L. Helsloot en mevrouw C. Lems, Den Heuvel 34, 5511 AL Knegsel

In alle gesprekken met omwonden is de illusie gewekt dat de groenstrook gehandhaafd zou blijven op 8 meter.

Door het versmallen van de groenstrook wordt de privacy aangetaste en verdwijnt de aanwezige flora en fauna.

Op alle stukken, regels en toelichting staan geen data, dit maakt het zoeken op de website van de gemeente Eersel zeer ingewikkeld en heel verwarrend. De regels en de toelichting hebben elke keer een ander artikelnummer, waardoor niet duidelijk is wat waar bij wie hoort.

De gemeente luistert wel naar de opmerkingen van de bewoners, maar deze worden niet meegenomen bij de planontwikkeling.

Het beleid van de gemeente is dat groen en landschap belangrijke elementen zijn, maar dat is in het plan voor het dorpshart niet terug te zien.

Het woongenot wordt ernstig geschonden.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

In de gesprekken die gevoerd zijn is nooit de illusie gewekt dat de groenstrook volledig gehandhaafd zou blijven. In eerdere plannen was de groenstrook zelfs volledig weg, dit is na overleggen van 14 juni en 20 oktober 2010 aangepast en is er voor gekozen om de groenstrook gedeeltelijk te handhaven. Het gedeeltelijk handhaven van de groenstrook is besproken in een overleg van 17 november 2010.

Op basis van Flora en Fauna wetgeving zijn er voor deelgebied A1 geen belemmeringen, zoals blijkt uit het uitgevoerde flora en fauna onderzoek. Het advies is om de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen. Daarnaast is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en steenuilen, hieruit is gebleken dat alleen voor het schoolgebouw een ontheffing nodig is op basis van de Flora- en Faunawet, omdat het een zomerverblijf is voor vleermuizen.

Op de website van de gemeente hebben steeds dezelfde stukken gestaan en heeft er geen wijziging plaatsgevonden van de daar opgenomen bestanden.

Groen is ook belangrijk en is daarom een belangrijk onderdeel bij de inrichting van de openbare ruimte. Aan de voorzijde van de nieuwe woningen aan het hofje wordt daarom ook groen aangelegd.

Door het verdwijnen van de tennisvelden treedt er een verbetering op, doordat er geen lichtmasten van 15 meter hoog geplaatst mogen worden. Ook zal er minder sprake zijn van overlast door sportbeoefening.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het wijzigingsplan niet aanpassen.

AMBTELIJKE AANPASSINGEN

In de verkeersbestemming tussen de woningen en Leenhoef is een brede groenstrook voorzien. Deze is belangrijk voor het woon- en leefklimaat na wijziging van het bestemmingsplan. De groenstrook zal dan ook als zodanig bestemd worden.

