

Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Udenhout 2008, 2^e herziening (Teunisbloem)

Het ontwerpbestemmingsplan "Udenhout 2008, 2^e herziening (Teunisbloem)" heeft van maandag 8 juli 2013 tot en met maandag 19 augustus 2013 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door eenieder. Het bestemmingsplan maakt de bouw van vier vrijstaande woningen mogelijk.

Bij de gemeente zijn er gedurende de periode van tervisielegging 4 schriftelijke zienswijzen (per e-mailbericht) op het ontwerpbestemmingsplan ingekomen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen en daarmee ontvankelijk.

Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen - op volgorde van ontvangst - en het standpunt van de gemeente hierover.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

ZIENSWIJZE 1: BEWONER TEUNISBLOEM 21

1. Bouwmogelijkheden één van de vier woningen

De indiener van de zienswijze vindt de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor de bouw van één van de woningen, te weten de woning op perceel sectie F nr. 5744, te ruim. De tweede bouwlaag tot maximaal 7 meter zou het woongenot beperken en schaduwwerking, inbreuk op privacy en verminderde opbrengst van zonnepanelen en zonneboiler tot gevolg hebben. De bouwhoogte van het hoofdgebouw zou moeten worden beperkt tot 3,5 meter.

Tevens is de mogelijkheid om 80 m² aan aan-uit- en bijgebouwen tot een hoogte van 4,5 meter te ruim en deze mogelijkheid leidt tot extra aantasting van het woongenot.

2. Ontsluiting

De ontsluiting van voornoemd bouwkaavel heeft als gevolg dat de bestemming Verkeer-Verblijf direct langs de woning van de indiener van de zienswijze is geprojecteerd. De zijgevel van de betreffende woning bevat ramen en meet 8 meter. Een weg direct aan het raam tast het veiligheidsgevoel aan, brengt geluidsoverlast en uitzichtverlies. Tevens vreest de indiener van de zienswijze de veiligheid van voetgangers en fietsers.

De vraag is of de ontsluiting ook bedoeld is voor de bloemenhal Van Beurden. Dit zou namelijk betekenen dat ook vrachtverkeer van deze ontsluiting gebruik gaat maken, hetgeen een grotere onveiligheid betekent.

Met de zienswijze wordt voorgesteld om de grasstrook van 2 meter grenzend aan de woning te handhaven.

3. Situatie ten tijde van aankoop woning en schade

Ten tijde van de aankoop van de woning wist de indiener van de zienswijze niet dat het plan Teunisbloem zou worden uitgebreid met de bouw van een woning op het perceel sectie F. nr. 5744. Destijds was volgens de ontwikkelaar sprake van 3 woningen, waartegen geen bezwaar mocht worden gemaakt. De indiener van de zienswijze vraagt zich af of dergelijke afspraken mogen worden gemaakt. Daarnaast verwacht hij dat de waarde en verkoopbaarheid van de woning drastisch zal afnemen/bemoeilijken door de bouw van deze woning.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Bouwmogelijkheden één van de vier woningen

Alle ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan richten zich op de mogelijkheid van een tweede bouwlaag van de woning tussen Boterbloem en Teunisbloem. Hoewel de bouwhoogte in relatie tot de afstand tot de woningen aan de Boterbloem en Teunisbloem zeker aanvaardbaar is in een woongebied, zijn de bezwaren voor de initiatiefnemer aanleiding geweest om zijn plannen te wijzigen in die zin dat de mogelijkheid van een tweede bouwlaag voor bedoelde woning komt te vervallen. Hiermee komt de initiatiefnemer tegemoet aan de bezwaren van omwonenden.

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze aanpassing gewijzigd worden vastgesteld. De maximale hoogte van de nieuw te bouwen woning bedraagt dan maximaal 3,5 meter.

Het is logisch om - in het verlengde hiervan - ook de bouwmogelijkheden voor aan-, uit- en bijgebouwen aan te passen tot maximaal 3.5 meter.

2. Ontsluiting

Naar aanleiding van deze en andere zienswijzen op de wijze van ontsluiting, wordt het inrichtingsplan als volgt vorm gegeven:

De verkeersruimte voor de rijbaan wordt beperkt, waardoor de afstand tot de gevel van de woning Teunisbloem 21 minimaal 1,5 meter bedraagt, uitlopend tot meer dan 2 meter. De rijbaan loopt door tot het te ontwikkelen perceel. De nieuwe woning wordt daar ontsloten door middel van een uitrit. Het trottoir dat aan de westzijde van de rijbaan ligt, loopt door achter de rijbaan tot aan de Boterbloem. Vanuit het ontwerp wordt een doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer onmogelijk worden gemaakt.

Binnen de bestemming Verkeer - Verblijf is het reeds mogelijk om een groenstrook te realiseren maar dit is niet gegarandeerd. Om aan de zienswijze tegemoet te komen is op de verbeelding een groenbestemming toegevoegd. Het resterende deel van de verkeersbestemming is nodig om voornoemde goede verbinding voor langzaam verkeer te kunnen realiseren tussen Teunisbloem en Boterbloem. Deze verbinding voor fietsers en voetgangers zal tevens dienst doen als ontsluiting van de twee zuidelijke nieuwe kavels.

Ontsluiting van het bedrijfsperceel aan de Slimstraat is, na uitgave van het woonperceel, niet meer mogelijk. Met het toevoegen van de onderhavige woning, die wordt ingesloten door de percelen Teunisbloem nrs. 19-21 en Boterbloem 14, wordt niet bedoeld dat het perceel als ontsluitingsweg dient.

Het bestemmingsplan zal gewijzigd worden vastgesteld in die zin dat de bestemming Verkeer-Verblijf langs de gevel van Teunisbloem 21 wordt vervangen door de bestemming Groen, conform bijgaande illustratie ([bijlage 1](#)):

3. Situatie ten tijde van aankoop woning en schade

In onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn eerder gemaakte afspraken tussen koper en verkoper van een woning, waar de indiener van de zienswijze melding van maakt, niet van belang. Zienswijzen op het plan kunnen in z'n volle omvang worden ingediend door eenieder en ook de indiener van deze zienswijze heeft van die mogelijkheid gebruik gemaakt.

De woning van de indiener van de zienswijze ligt in het plangebied van fase I van de woningbouwontwikkeling hoek Schoorstraat-Slimstraat. Hiervoor is omstreeks 2004 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO (oud) doorlopen. In de ruimtelijke onderbouwing van deze vrijstelling wordt toegelicht dat het plan en de exploitatie in twee fasen is verdeeld. Op een kaart is aangegeven welke gronden tot fase I behoren en welke tot fase 2. De gronden van *Van Beurden* worden ook expliciet benoemd als behorend tot fase 2. Hiermee was in publiekrechtelijk opzicht helder dat het voornemen bestond om het betreffende perceel te ontwikkelen.

Voor zover de indiener van zienswijze van mening is dat de waarde van de woning daalt als gevolg van onderhavige bestemmingsplanherziening, is het mogelijk om de gemeente te verzoeken om een tegemoetkoming in (plan)schade. Een dergelijk verzoek kan niet eerder worden ingediend dan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vast komen te staan. Een eventueel verzoek daartoe van de indiener van de zienswijze zal op zijn merites worden beoordeeld.

ZIENSWIJZE 2: BEWONER TEUNISBLOEM 19

De inhoud van zienswijze 2 is nagenoeg hetzelfde als zienswijze 1. Hierom wordt voor de samenvatting van deze zienswijze en het standpunt van de gemeente hierop integraal verwezen naar zienswijze 1.

ZIENSWIJZE 3 BEWONER BOTERBLOEM 14

1. Bouw één van de vier woningen

De indiener van de zienswijze heeft bezwaar tegen de bouw van een woning op het kadastrale perceel sectie F nr. 5744. Deze woning zou worden ingesloten door de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Teunisbloem en Boterbloem. Volgens de indiener van de zienswijze blijft het een woning in de achtertuin van het bestaande pand Bloemenhal Slimstraat. De indiener stelt dat in 1984 door de provincie een dergelijke bestemmingsplanwijziging zou zijn afgekeurd en dat een stedenbouwkundig adviesbureau destijds van mening was dat realisatie van een woning op die locatie hoogst ongelukkig zou zijn. De indiener van de zienswijze vraagt zich af waarom het nu wel acceptabel zou zijn. De nieuwe woning zou namelijk het woongenot/--comfort en de privacy ter plaatse van de Boterbloem 14 aantasten. De indiener van de zienswijze behoudt zich het recht voor om planschade te claimen bij de gemeente.

2. Voetpad en ontsluiting

Het voetpad langs Teunisbloem 21 wordt hoofdzakelijk gebruikt door cliënten van Vincentius, maar ook door fietsers. In het voorjaar van 2013 is het pad - door een wegafsluiting elders - in gebruik genomen als sluiproute en wordt nu ook gebruikt door bromfietsen, motoren en auto's. Ook na de wegafsluiting blijft de route als sluiproute in gebruik. De indiener van de zienswijze is van mening dat dit gegeven, mede gezien de kwetsbaarheid van cliënten van Vincentius, maakt dat een ontsluiting van een woning op ditzelfde voetpad ongewenst is. Tot dusverre zijn geen maatregelen genomen door de gemeente en tegen overtreders wordt niet opgetreden. De indiener van de zienswijze vindt dit een zorgelijke situatie.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Bouw één van de vier woningen

Voor het standpunt van de gemeente ten aanzien van deze zienswijze wordt integraal verwezen naar het standpunt ten aanzien van zienswijze 1 onder 1.

Voorts verwijst de indiener van de zienswijze naar een procedure van de gemeente Udenhout omstreeks 1987/1989. Nadrukkelijk stelt de gemeente in dat kader dat destijds enkel de onderhavige woning onderdeel was van de aanvraag. Er was toen nog geen sprake van de ontwikkeling van het woningbouwplan hoek Schoorstraat-Slimstraat, waarvan de reeds gerealiseerde woningen aan de Teunisbloem ook onderdeel van maken. Destijds werd de bouw van een solitaire woning door zowel de provincie Noord-Brabant als de Raad van State gezien als een solitaire ontwikkeling, hetgeen ook het geval was. Door de recente woningbouwontwikkeling maakt de te bouwen woning thans onderdeel uit van een transformatie van het gebied tot woongebied. De vraag of het nu voorliggende plan planologisch aanvaardbaar is, kan zeker niet worden ingevuld met (stedenbouwkundige) overwegingen ten aanzien van het plan uit 1987/1987.

Voor zover de indiener van zienswijze van mening is dat de waarde van de woning daalt als gevolg van onderhavige bestemmingsplanherziening, is het mogelijk om de gemeente te verzoeken om een tegemoetkoming in (plan)schade. Een dergelijk verzoek kan niet eerder worden ingediend dan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vast komen te staan. Een eventueel verzoek daartoe van de indiener van de zienswijze zal op zijn merites worden beoordeeld.

2. Voetpad en ontsluiting

Volgens de indiener van de zienswijze wordt de voetgangers-/fietsersdoorgang gebruikt als sluiproute door motorvoertuigen gebruikt. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. De gemeente verwacht dat dit een tijdelijke kwestie is vanwege wegafsluitingen, waarvan de indiener ook melding maakt. Ook in de zomer/najaar is er een wegafsluiting in de Slimstraat. Zoals hiervoor bij zienswijze 1 onder 2 is aangegeven zal met de inrichting een fysieke voorziening worden gerealiseerd, waarmee doorgaand verkeer onmogelijk wordt gemaakt. De ontsluiting van de woning uit onderhavig bestemmingsplan op dit pad vindt plaats na de doorgang tussen de bestaande woningen aan de Boterbloem. De extra verkeersstroom die deze ontsluiting oplevert is zo beperkt dat dit verkeerskundig verantwoord is.

ZIENSWIJZE 4 BEWONER BOTERBLOEM 12

De indieners van de zienswijze heeft bezwaar tegen de bouw van een woning op het perceel sectie F. nr. 5744, omdat zij hadden verwacht dat hier niet gebouwd zou worden. Diverse malen hebben zij de grondeigenaar verzocht om een gedeelte grond te mogen kopen, zodat de tuin vergroot kan worden. Uit onderzoek is de indieners van de zienswijze gebleken dat alle aangrenzende burens hier interesse in hebben.

STANDPUNT GEMEENTE

Voor het standpunt van de gemeente ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder nummer 1.

Of gronden wel of niet verkocht worden, kan vanzelfsprekend enkel de grondeigenaar beslissen.

CONCLUSIE

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijzen en op verzoek van de initiatiefnemer aangepast voor wat betreft de ontsluiting en maximale bouwhoogte van het perceel tussen Teunisbloem en Boterbloem (zie bijlage 1).