



Nota van zienswijzen

Zaaknummer: Z17-006824

Documentnummer: ZD18000184

Nota van zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan
"Onder de Mast"

Zundert, 23 januari 2018

1. Inleiding

Algemeen

Aan de Eikenlaan en Onder de Mast in Zundert ligt het toekomstig inbreidingsplan 'Onder de Mast'. De locatie ligt iets ten noorden van het centrum van de kern Zundert. Het plan bestaat uit de realisatie van zeven woningen. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Woongebied Zundert", vastgesteld op 30 juni 2011. De enkelbestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn hier van toepassing. Daarnaast gelden de onderstaande bestemmingsplannen:

- "Paraplubestemmingsplan Huisvesting arbeidsmigranten", vastgesteld op 24 april 2014;
- "Paraplubestemmingsplan Woningaantallen Komplannen", vastgesteld op 27 juni 2017.

De bovengenoemde bestemmingsplannen maken de voorziene woningbouw niet mogelijk en derhalve dient het vigerende bestemmingsplan "Woongebied Zundert" aangepast te worden.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken dient een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening te worden doorlopen. Daartoe is het onderhavige ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan "Onder de Mast" heeft van 24 augustus 2017 tot en met 4 oktober 2017 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Zundert. In totaal zijn zeven zienswijzen naar voren gebracht.

In de voorliggende 'Nota van zienswijzen' worden in hoofdstuk 2 de reclamanten opgesomd, waarna in hoofdstuk 3 de zienswijzen worden besproken. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie in cursief is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de zienswijzen volledig zijn beoordeeld en niet slechts de samenvatting in de overwegingen is betrokken.

In hoofdstuk 4 komen de ambtshalve aanpassingen aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de conclusie weergegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de bijlagen.

2. Zienswijzen

Er zijn in totaal zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend binnen de wettelijke gestelde termijn en daarmee ontvankelijk verklaard. Van de zeven ingediende zienswijzen hebben twee zienswijzen exact dezelfde strekking.

2.1 Identieke zienswijzen

De 2 zienswijzen die qua inhoud en bewoordingen exact hetzelfde zijn:

1	Stichting Werkgroep Eikenlaan		p/a Eikenlaan	23	4881	AH	ZUNDERT
2	Oostvogels	A.A.C.M.	Onder de Mast	2	4881	AN	ZUNDERT

2.2 Unieke individuele zienswijzen

Er zijn ook vijf unieke individuele zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn:

3	Oerlemans	P.F.	Eikenlaan	23	4881	AH	ZUNDERT
4	Brugman & Brugman-Janssens	J.H.M. & M.M.J.	Eikenlaan	38	4881	AJ	ZUNDERT
5	Voeten & Voeten-Leenaerts	L.W.M & M.A.J.	Eikenlaan	36	4881	AJ	ZUNDERT
6	Van Eekelen & Luijten	J.M.J. & E.E.C.D.	Eikenlaan	34	4881	AJ	ZUNDERT
7	Schouwenaars	J.A.	Eikenlaan	28	4881	AJ	ZUNDERT

3.1 Beantwoording identieke zienswijzen (nr. 1 & nr. 2)

3.1.1 Zienswijzen 1 & 2

- a) De locatie is uitermate geschikt voor de huisvesting van senioren en daarnaast hebben een aantal geïnteresseerde senioren zich bij reclamant gemeld die graag een woning willen huren op deze locatie. Reclamant dringt daarom aan op seniorenhuisvesting binnen de door de raad vastgestelde bestemming van sociale woningbouw.
- b) Bij de verkoop van de bibliotheek zijn geen parkeerplaatsen in eigendom overgedragen aan de ontwikkelaar. Volgens reclamant dient de ontwikkelaar de parkeerplaatsen die nodig zijn voor dit plan, te realiseren op eigen terrein.

Uit de toelichting blijkt dat de ontwikkelaar recht meent te hebben op tenminste het vrije gebruik van een aantal openbare parkeerplaatsen. Dit is volgens reclamant niet juist.

Reclamant is van mening, dat de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de vijf geprojecteerde woningen in de huidige situatie al niet voldoende zijn bij evenementen in de sporthal. Door parkeerplaatsen toe te kennen aan de geprojecteerde woningen ontstaat er een grote parkeerdruk op de omgeving en de parallelweg van de Eikenlaan. Het gevolg hiervan is dat de bereikbaarheid van hulpdiensten niet gewaarborgd is. Derhalve pleit de reclamant ervoor om al de noodzakelijke parkeerplaatsen aan de voorzijde van de vijf geprojecteerde woningen te realiseren.

Gemeentelijke reactie

- a) *In het voorliggend bouwplan wordt uitvoering gegeven aan het besluit van de raad (27 mei 2014) om naar aanleiding van ingediende moties (Ondernemend Platteland en Dorpsbelangen) als aansluiting bij het raadsvoorstel met als onderwerp: "Ontwikkeling begrotingsresultaat 2014 door aankoop Bredaseweg 2, verkoop Vincent van Goghstraat 21 en Onder de Mast 1 te Zundert", de geprojecteerde woningen te realiseren ten behoeve van sociale woningbouw.*
Ten behoeve van 'sociale woningbouw', betekent niet dat er uitsluitend gebouwd dient te worden voor senioren. Het is aan de woningcorporatie wie de woningen toegewezen krijgen. De geïnteresseerden kunnen dit kenbaar maken bij de woningcorporatie.
- b) *Het is correct opgemerkt, dat er geen parkeerplaatsen in eigendom zijn overgedragen aan de ontwikkelaar. Dit is daarentegen ook niet noodzakelijk. Volgens vaste rechtspraak dient bij vervangende nieuwbouw slechts rekening te worden gehouden met de toe- of afname van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege de te slopen bebouwing. Bij het bepalen van de parkeervraag heeft ook de oude functie (in dit geval: een bibliotheek) dus een doorwerking op de parkeerbehoefte.*

Door het salderen (hierna: verrekenen) van de parkeervraag wordt alleen rekening gehouden met de toevoeging in parkeervraag ten behoeve van het ruimtelijke plan. Bij verrekenen wordt de parkeervraag van het ruimtelijke plan verminderd met de parkeervraag van de bestaande situatie. Voor de bestaande situatie zijn al parkeerplaatsen aanwezig. Wanneer voor de verschillende functies van een plan de parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn gelegen, dient bij het verrekenen niet alleen de omvang van de functie vermenigvuldigd te worden met de parkeernorm, maar dienen ook de aanwezigheidspercentages gebruikt te worden. Het maatgevende moment, het moment waarop de parkeerbehoefte maximaal is, is hierbij bepalend. Die aanwezigheidspercentages voor een bibliotheek zijn in de avond 100%, en ditzelfde geldt voor de geprojecteerde woningen. De maximale parkeerbehoefte ligt derhalve niet op een ander moment dan voorheen, waardoor het parkeren 1 op 1 verrekend kan worden.

In hoofdstuk 3.2.2 'Parkeren' van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat beschreven dat de parkeervraag van de bibliotheek negen parkeerplaatsen bedroeg. De parkeervraag van de nieuwe ontwikkeling, zeven goedkope woningen, bedraagt twaalf parkeerplaatsen, waarvan er ten minste drie een openbaar karakter dienen te krijgen. De ontwikkelaar legt vijf nieuwe parkeerplaatsen aan welke allen een openbaar karakter hebben. Er worden dus twee extra parkeerplaatsen aangelegd dan de norm voorschrijft. De mening van reclamant, dat de parkeerdruk door de woningbouwontwikkeling toeneemt, wordt derhalve niet gedeeld.

Zoals bovenstaand is beschreven voldoet het plan aan de noodzakelijke parkeerbalans, derhalve is er geen aanleiding om al de parkeerbehoefte aan de voorzijde op te lossen. Afgezien daarvan, is bewust gekozen voor langsparkeren aan de voorzijde. Deze oplossing voorziet in de meest verkeersveilige situatie. Onder de Mast is een smalle straat met bochten waar het in- en uitdraaien bij haaksparkeren of visgraatparkeren voor een onveilige situatie kan zorgen. Daarnaast levert het langsparkeren de minste toename van verharding op. Dit komt ten gunste van een rustiger straatbeeld, dat het best past binnen een woonbuurt.

Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is langsparkeren de beste oplossing. De voorgevelrooilijn van de vijf geprojecteerde woningen blijft daardoor op beperkte afstand van de straat liggen waardoor deze esthetisch goed aansluit bij situering van de twee geprojecteerde woningen aan de Eikenlaan en de rest van de buurt.

Conclusie

Het college stelt de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Aanpassing bestemmingplan

Geen

3.2 Hoofdpunten en beantwoording individuele zienswijzen (nr. 3 t/m nr. 7)

3.2.1 Zienswijzen 3

- a) De locatie is uitermate geschikt voor de huisvesting van senioren. Reclamant dringt daarom aan op seniorenhuisvesting binnen de door de raad vastgesteld bestemming van sociale woningbouw.
- b) Reclamant stelt, dat de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de vijf geprojecteerde woningen in de huidige situatie bestemd zijn voor de sporthal. Reclamant is van mening, dat het aantal parkeerplaatsen nu al niet voldoende zijn bij evenementen in de sporthal. Hierdoor ontstaat er een grote parkeerdruk op de omgeving en op (de parallelweg van) de Eikenlaan. Dit geeft grote hinder en levert onveilige situaties op ten aanzien van de bereikbaarheid van woningen voor de hulpdiensten. Derhalve pleit reclamant ervoor om al de noodzakelijke parkeerplaatsen aan de voorzijde van de vijf geprojecteerde woningen te realiseren.
- c) Uit het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat de goot- en nokhoogte van de twee woningen aan de Eikenlaan hoger kan worden dan de bestaande hoogtes van de belendingen. Reclamant vraagt zich af of dit veroorzaakt wordt door de bouwvoorschriften die in de loop der tijd veranderd zijn.
- d) De bouwhoogte van de te ontwikkelen woningen in dit plan wordt hoger dan de omliggende bebouwing. Hierdoor ontstaat er geen lelijk maar zeker ook geen fraai stedenbouwkundig beeld. Reclamant pleit ervoor om de nieuwe bouwhoogtes gelijk te houden of juist te verlagen ten opzichte van de omliggende bebouwing. Op deze manier krijg je een accent naar omlaag wat meer stedenbouwkundige kwaliteit oplevert. Het geheel sluit hiermee veel beter aan bij Eikenlaan 28 en 34 en de vijf geprojecteerde woningen aan Onder de Mast.

Een groot voordeel hierbij is dat er veel minder zon wordt ontnomen bij zowel de nieuwbouw als bestaande bouw.

Gemeentelijke reactie

- a) Zie gemeentelijke reactie 3.1.1. onder a).*
- b) Zie gemeentelijke reactie 3.1.1. onder b).*
- c) In het landelijke Bouwbesluit 2012 is geregeld dat een verblijfsruimte bij een andere woonfunctie (nieuwbouwwoning) een hoogte boven de vloer heeft van ten minste 2,6 meter. Voor andere woonfunctie (bestaande woning) geldt dat een verblijfsruimte een hoogte boven de vloer heeft van ten minste 2,1 meter. De regels wat betreft de hoogte van een verblijfsruimte zijn daarmee veranderd.*
- d) Volgens het bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" mogen de omliggende woningen een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter hebben. Voor de omliggende woningen is juridisch dan ook meer mogelijk dan nu in de huidige feitelijke situatie (bestaande woningen) aanwezig is. De twee geprojecteerde nieuwe woningen aan de Eikenlaan sluiten daarmee planologisch aan bij wat volgens het bestemmingsplan "Woongebieden Zundert" mogelijk is. Daarnaast zorgt dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt voor een harmonisch en fraai straatbeeld aan de Eikenlaan. De vijf geprojecteerde nieuwe woningen aan Onder de Mast hebben een maximale goothoogte van 4 meter en maximale bouwhoogte van 7 meter. Deze hoogte sluit goed aan bij de omliggende bestaande woningen. Uit de zonnestudie als opgenomen in bijlage 8 van deze nota blijkt dat het nieuwbouwplan geen significante vermindering van zon in de tuin oplevert.*

Conclusie

Het college stelt de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Aanpassing bestemmingplan

Geen

3.2.2 Zienswijzen 4

- a) Reclamanten verzoeken om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om een poort te plaatsen in de muur die de grensafscheiding vormt tussen de achtertuin en het plantsoen. Op deze manier ontstaat er een toegang tot de huidige parkeerplaats. Verwezen wordt naar een aantal bestaande 'toegangen' naar de parkeerplaats die door omwonenden reeds gerealiseerd zijn.
- b) Reclamanten pleiten voor aanleg van goede verlichting op de parkeerplaats bij de sporthal, bij voorkeur voorzien van een bewegingsmelder.
- c) Reclamanten verzoeken rond het plantsoen, dat grenst aan de achtertuin, bloembakken rond de bestaande bomen te plaatsen. Voor het overige dient het plantsoen bestraat te worden om zodoende te bevorderen dat er (extra) parkeervakken komen.
- d) Reclamanten verzoeken om de hogere struiken die zich bevinden tussen de 'lage' aanplant te verwijderen. Daarnaast dienen alle grote bomen in het plantsoen en bij de parkeerplaats gesnoeid te worden. Hiermee wordt de overlast (geluidsoverlast en vandalisme door jongeren) voorkomen en wordt de veiligheid vergroot. Ook dient er een structureel samenscholingsverbod uitgevaardigd te worden bij de parkeerplaatsen dat dagelijks om 18:00 uur ingaat.
- e) Reclamanten verzoeken dat al de geprojecteerde woningen op het terrein van de voormalige bibliotheek als laagbouw uitgevoerd worden. In ieder geval dienen de geprojecteerde twee-onder-een-kapwoningen op de hoek Eikenlaan/Onder de Mast substantieel lager te zijn dan 9 meter. Ook verzoeken de reclamanten, dat de woningen toegewezen worden aan senioren/50 plussers omdat zij beperkt mobiel kunnen zijn en er op korte afstand winkels en (zorg-)voorzieningen zijn. Dit sluit naadloos aan bij de overige woningen in de directe omgeving van de sporthal.

- f) Reclamanten verzoeken om bij aanvang van de bouwwerkzaamheden de bouwonderneming die het werk gaat verrichten aansprakelijk te stellen voor schade zoals scheuren in en/of verzakkingen van (gedeelten) van de omliggende woningen/bijgebouwen, alsmede (mogelijke) wateroverlast en andere overlast, als gevolg van aanpassingen aan de riolering.
- g) Reclamanten geven aan, dat de overige ingediende zienswijzen wat betreft inhoud hier als ingelast en overgenomen worden.

Gemeentelijke reactie

- a) *De zienswijze valt buiten de scope van het plangebied en maakt derhalve geen onderdeel uit van deze planherziening. Maar ten overvloede is de zienswijze in behandeling genomen. In principe zijn er geen bezwaren tegen het aanbrengen van een poort. Het plaatsen van een poort door de eigenaar van een muur die de afscheiding vormt tussen een achtererf en openbaar gebied, is in beginsel toegestaan. Een poort/deur vormt immers integraal onderdeel van een erfafscheiding, met andere woorden een erfafscheiding hoeft niet per se een in steen of hout opgericht ononderbroken geheel te vormen. Vergelijk de situatie dat het achtererf van een woning grenst aan een brandgang: in dat geval is dat achtererf dan veelal ook bereikbaar middels een poort/deur in de afscheiding tussen het achtererf en de brandgang. Wij werken echter niet mee aan het ontsluiten en mogelijk maken van een toegang tot die poort in de openbare ruimte, met andere woorden voor een uitweg die ten koste gaat van openbare ruimte. Op het gebruik van openbare gemeentelijke gronden ten behoeve van de ontsluiting van de poort, kan worden gehandhaafd. Daarnaast ontstaat er een niet gewenste situatie met betrekking tot het opvangen van het hoogteverschil en vrijhouden van de in- en uitloop. De bestaande inritten zijn hetzij vergund dan wel illegaal aangebracht. Dit wordt nader onderzocht en indien nodig worden maatregelen genomen.*
- b) *De zienswijze valt buiten de scope van het plangebied en maakt derhalve geen onderdeel uit van deze planherziening. Maar ten overvloede is de zienswijze in behandeling genomen. Dit wordt beoordeeld in het nieuwe verlichtingscontract. Hierin zijn het toepassen van bewegingssensoren geen optie in verband met schijnveiligheid.*
- c) *De zienswijze valt buiten de scope van het plangebied en maakt derhalve geen onderdeel uit van deze planherziening. Maar ten overvloede is de zienswijze in behandeling genomen. Het plantsoen wordt niet bestraat ten behoeve van (extra) parkeervakken. Dit voorstel evenals het plaatsen van bloembakken rond de bestaande bomen wordt niet gezien als een meerwaarde.*
- d) *De zienswijze valt buiten de scope van het plangebied en maakt derhalve geen onderdeel uit van deze planherziening. Maar ten overvloede is de zienswijze in behandeling genomen. Het openbaar groen wordt binnen de gemeente op basis van kwaliteitsniveaus beheerd.
Een samenscholingsverbod is een bepaling in de APV, die in principe voor iedereen geldt. De burgemeester, politie en Openbaar Ministerie kunnen daartoe besluiten wanneer de ernst van de situatie dat, volgens hen, rechtvaardigt. Het samenscholingsverbod richt zich specifiek op personen die in het gebied overlast veroorzaken (zoals schelden, vernieling, hinderen en intimideren van voorbijgangers) of zich schuldig maken aan criminaliteit (als auto-inbraken, woninginbraken of straatroof). Als er sprake is van ernstige overlast in de wijk kan het samenscholingsverbod worden toegepast. Wel dient er bij de toepassing gelet te worden op de mogelijkheden die de Wet Maatregelen Bestrijding Voetbalvandalisme en Ernstige Overlast biedt. In deze wet is het groepsverbod opgenomen, die ingezet kan worden als er sprake is van herhaaldelijke verstoring van de openbare orde en er ernstige vrees is voor verdere verstoring van de openbare orde. Meestal geldt een samenscholingsverbod voor een beperkte periode en is het alleen voor de plek waar de overlast plaatsvindt.
Op dit moment is in deze omgeving naar de mening van de lokale driehoek geen aanleiding om een samenscholingsverbod in te stellen voor de omgeving van sporthal "Onder de Mast". Dit nog afgezien van*

de vraag of er geen andere middelen ingezet kunnen worden (bijv. cameratoezicht). Een structureel samenscholingsverbod is niet gebruikelijk.

- e) Zie gemeentelijke reactie 3.1.1. onder a) en gemeentelijke reactie 3.2.1. onder d).*
- f) Stichting Thuisvester en de gemeente hebben een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin staat dat: "De verzoeker verplicht zich ertoe voor zijn rekening en risico, uiterlijk een week voorafgaand aan het bouwen woonrijp maken, in overleg met de gemeente een opname te doen plaatsvinden van de staat van alle rondom het projectgebied gelegen gronden, opstallen, wegen en voorzieningen. Deze opname wordt direct ter beschikking gesteld aan de gemeente. Schade aan deze gronden, opstallen, wegen en voorzieningen, die na realisatie wordt vastgesteld, komt voor rekening en risico van de verzoeker, indien gemotiveerd en onderbouwd kan worden aangetoond dat deze schade verband houdt met de realisatie van het project. Op deze manier is het eventuele schadeverhaal verzekerd."*
- g) Zie beantwoording van de overige zienswijzen.*

Conclusie

Het college stelt de raad voor de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.

Aanpassing bestemmingplan

Geen

3.2.3 Zienswijzen 5

- a) Reclamanten stellen, dat eind 2015/ begin 2016 door de gemeente een toezegging/geweekte verwachting is gedaan dat reclamanten een perceel grond kunnen aankopen ter grootte van 45 m2 met een prijs van ongeveer € 96,- per m2. In een recent standpunt van de gemeente van 24 augustus 2017 is medegedeeld dat de grootte van het te verkopen perceel wordt beperkt tot 30 m2. De gemeente heeft dit standpunt op geen enkele wijze onderbouwd behoudens de mededeling dat 45 m2 niet mogelijk is in verband met het verlies van parkeervakken.
- b) Reclamanten hebben de woning aangekocht in verband met de rust en het vrije uitzicht op deze locatie. Als gevolg van de nieuw te bouwen woningen die grenzen aan de achtertuin van reclamanten, zal er een inbreuk op hun privacy ontstaan en er meer (geluids-)overlast ontstaan. Hierdoor is een aankoop van een stuk perceel ter grootte van 45 m2 noodzakelijk.
- c) Reclamanten zien graag een compensatie van hun beperking in het aan te kopen perceel op de volgende manier:
 - I. Stukjes van bestaand plantsoen die geen enkel doel dienen, te wijzigen in parkeervakken;
 - II. De parkeervakken aan de voorzijde van de vijf te bouwen woningen dienen een visgraat structuur te hebben of haaksparkeren te zijn in plaats van langsparkeren. Hierdoor komt er ruimte voor in totaal twaalf parkeerplaatsen. Haaks parkeren heeft hierbij de voorkeur omdat alle bewoners op die manier voor hun huis kunnen parkeren en niet op het parkeerterrein achter hun huis.
- d) Reclamanten veronderstellen, dat niet valt uit te sluiten dat als de bouw van de woningen gereed is, de overlast van hangjeugd weer terugkomt.
- e) Reclamanten stellen, dat een substantieel aantal parkeerplaatsen rondom de sporthal worden gebruikt voor andere doeleinden dan waarvoor deze bestemd zijn. Zo worden zij gebruikt voor opslag van groenafval, het plaatsen van containers en afrastering in verband met allerlei voorkomende werkzaamheden. Daarnaast zijn reclamanten van mening, dat uit ervaring blijkt dat nooit alle parkeervakken zijn bezet. Hooguit incidenteel bij een evenement zijn een groot deel van de parkeervakken bezet.
- f) Het standpunt van Thuisvester met betrekking tot verkoop van de gronden aan Eikenlaan 34, waar zij deels eigenaar van zijn, is bij reclamanten niet bekend. Zij hebben er belang bij, omdat de gemeente als

uitdrukkelijke voorwaarde heeft meegegeven dat verkoop van gronden aan Eikenlaan 36 alleen mogelijk is als de gronden gezamenlijk worden gekocht.

- g) Indien de transactie tot verkoop van gronden door zowel de gemeente als Thuisvester doorgang vindt, wensen reclamanten in de nieuwe erfafscheiding een poort op te nemen die toegang verschaft tot de parkeerplaats. Verwezen wordt naar een aantal bestaande 'toegangen' die reeds door omwonenden zijn aangelegd.
- h) Reclamanten betreuren de wijze van communiceren door de gemeente en Thuisvester en dat de gewekte verwachtingen niet zijn gerealiseerd. De grondprijs, de perceel grootte en de bijkomende kosten blijven ongewis. Ook de genoemde kosten van € 7.000 voor aanpassing openbare ruimte zijn onvoldoende gemotiveerd en komen bovenmatig voor.
- i) Reclamanten geven aan, dat al jaren onbekend is wat er met de sporthal "Onder de Mast" gaat gebeuren en of deze een woonbestemming krijgt.
- j) Wanneer de gemeenteraad het verzoek voor verkoop van een stuk van 45 m² afwijst, verzoeken reclamanten dat een deel van de parkeerplaatsen die direct grenzen aan hun achtertuin een woonbestemming toe te kennen. Op deze manier blijft het in de toekomst mogelijk om een extra perceel grond aan te kopen zonder dat een bestemmingsplanherziening nodig is.
- k) Uit de bouwtekeningen blijkt, dat er met betrekking tot de geprojecteerde twee-onder-een-kapwoningen aan de Eikenlaan, een andere goothoogte wordt aangehouden dan de reeds bestaande woningen in de Eikenlaan. Ook de kleur stenen zijn anders dan van de bestaande woningen. Reclamanten stellen voor om een gelijke goothoogte alsmede een zelfde soort steen aan te houden. Op die manier ontstaat er een rustiger straatbeeld.
- l) Om een goede doorstroming van het verkeer op de parallelweg bij de Eikenlaan te bevorderen, vinden reclamanten het wenselijk om bij de twee-onder-een-kapwoningen een oprit aan te leggen waar de toekomstige bewoners hun auto kunnen parkeren.
- m) Reclamanten geven aan, dat de overige ingediende zienswijzen wat betreft inhoud hier als ingelast en overgenomen beschouwd kunnen worden.

Gemeentelijke reactie

- a) *Op 7 april 2016 is de projectleider van de gemeente op verzoek van reclamanten ter plaatse geweest. Reclamanten hebben samen met de buurman het concept bouwplan van de ontwikkelaar, dat op de website van de ontwikkelaar te raadplegen was, met de projectleider besproken en hun bedenkingen en wensen geuit. Een van de geuite wensen was het aankopen van gronden om de achtertuin te vergroten. De betreffende aan te kopen gronden waren door een derde partij ingetekend en waren niet voorzien van oppervlaktematen. Aan reclamanten is destijds toegezegd, dat de gemeente zich zal inzetten om de betreffende gronden te kunnen verkopen. Wél met de aantekening dat het een ambtelijke toezegging is, alles onder voorbehoud en dat er geen verwachtingen aan gewekt mogen worden. Reclamanten gaven aan dit te begrijpen. Kort na dit gesprek is per mail aangegeven onder welke voorwaarden de aan te kopen gronden verkocht zouden worden. Nu het bouwplan geconcretiseerd is, blijkt dat de grootte van de eventuele aan te kopen gronden minder bedraagt dan reclamanten wensen.*
- b) *Dat reclamanten gehecht zijn aan hun vrije uitzicht is begrijpelijk. Echter, garantie op blijvend vrij uitzicht heeft niemand en kan de gemeente simpelweg ook niet bieden. Dat de geluidhinder zal toenemen is niet onaannemelijk, maar naar onze mening voldoet het bestemmingsplan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.*
- c) *Zie gemeentelijke reactie 3.1.1. onder b) en de gemeentelijke reactie onder 3.2.2 onder c).*
- d) *De zienswijze valt buiten de scope van het plangebied en maakt derhalve geen onderdeel uit van deze planherziening. Maar ten overvloede is de zienswijze in behandeling genomen. Het 'hangen' mag zolang er geen overlast wordt veroorzaakt. Het betreft hier openbaar toegankelijke ruimte.*

- e) *De zienswijze valt buiten de scope van het plangebied en maakt derhalve geen onderdeel uit van deze planherziening. Maar ten overvloede is de zienswijze in behandeling genomen. Dit betreft een tijdelijke situatie in verband met nutswerkzaamheden.*
- f) *Thuisvester werkt mee aan de verkoop van de stroken grond zoals toegezegd na vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan en na de realisatie en oplevering van de woningen.*
- g) *In principe zijn er geen bezwaren tegen het aanbrengen van een poort. Het plaatsen van een poort door de eigenaar van een muur die de afscheiding vormt tussen een achtererf en openbaar gebied, is in beginsel toegestaan. Een poort/deur vormt immers integraal onderdeel van een erfafscheiding, met andere woorden een erfafscheiding hoeft niet per se een in steen of hout opgericht ononderbroken geheel te vormen. Vergelijk de situatie dat het achtererf van een woning grenst aan een brandgang: in dat geval is dat achtererf dan veelal ook bereikbaar middels een poort/deur in de afscheiding tussen het achtererf en de brandgang. Wij werken echter niet mee aan het ontsluiten en mogelijk maken van een toegang tot die poort in de openbare ruimte, met andere woorden voor een uitweg die ten koste gaat van openbare ruimte. Op het gebruik van openbare gemeentelijke gronden ten behoeve van de ontsluiting van de poort, kan worden gehandhaafd. Daarnaast ontstaat er een niet gewenste situatie met betrekking tot het opvangen van het hoogteverschil en vrijhouden van de in- en uitloop. De bestaande inritten zijn hetzij vergund dan wel illegaal aangebracht. Dit wordt nader onderzocht en indien nodig worden maatregelen genomen*
- h) *De gemeente heeft op meerdere momenten terugkoppeling gegeven over de stand van zaken op dat moment. Niet alleen over de grondverkoop, maar over het gehele proces. Terugkoppeling is gegeven aan het aanspreekpunt van de omwonenden. Daarnaast zijn de mails van reclamanten altijd beantwoord. De gemeente gaat niet over de communicatie van de ontwikkelaar met de reclamanten. De hoogte van het bedrag voor aanpassing van de openbare ruimte is gebaseerd op een aanname. Met reclamanten is afgesproken, dat de werkelijke kosten op basis van nacalculatie in rekening worden gebracht. De gemeente heeft immers geen winstoogmerk.*
- i) *De zienswijze valt buiten de scope van het plangebied en maakt derhalve geen onderdeel uit van deze planherziening. Maar ten overvloede is de zienswijze in behandeling genomen. Op dit moment is hier nog geen formeel besluit over genomen.*
- j) *Op dit moment wordt geen aanleiding gezien om extra gronden van het parkeerterrein te bestemmen als 'Wonen'. Indien dit in de toekomst gaat spelen kunnen de reclamanten op dat moment een verzoek indienen, die op dat moment beoordeeld wordt.*
- k) *Zie gemeentelijke reactie 3.2.1. onder d).*
- l) *De parkeerbalans voor de zeven geprojecteerde woningen voldoet. Een inrit voor deze woningen is derhalve niet noodzakelijk. Of er inritten bij de twee-onder-een kapwoningen worden aangelegd vormt geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Daarnaast geldt er op dit moment voor de parallelweg geen parkeerverbod, zodat er geparkeerd mag worden.*
- m) *Zie beantwoording van de overige zienswijzen.*

Conclusie

Het college stelt de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Aanpassing bestemmingplan

Geen

3.2.4 Zienswijzen 6

- a) Reclamanten vragen zich af of Thuisvester nog een deel van hun gronden wil verkopen en de gemeente ook nog bereid is een stuk grond als snippergroen (inclusief bijbehorende prijs) te verkopen.

- b) Bij de koop van de woning van reclamanten, waren zij in de veronderstelling dat er seniorenwoningen op de locatie van de voormalige bibliotheek zouden komen. Nu er twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd, zal de privacy van reclamanten afnemen. Seniorenwoningen passen goed in een centrumomgeving omdat alle voorzieningen dichtbij zijn.
- c) Uit de bouwtekeningen blijkt, dat er met betrekking tot de geprojecteerde twee-onder-een-kapwoningen aan de Eikenlaan, een andere goothoogte wordt aangehouden dan de reeds bestaande woningen in de Eikenlaan. Ook de kleur stenen zijn anders dan van de bestaande woningen. Reclamanten stellen voor om een gelijke goothoogte alsmede eenzelfde soort steen aan te houden. Op die manier ontstaat er een rustiger straatbeeld.
- d) Door de nieuwbouw naast de woning van reclamanten zal er in de ochtend veel minder zon en meer schaduw in de tuin ontstaan. Toen de bibliotheek er nog stond, konden reclamanten tot halverwege de middag genieten van de zon. Reclamanten zijn van mening, dat dit nu beduidend minder zal worden.
- e) Op pagina 10 van de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de bewoners van de nieuw te bouwen woningen aan de achterzijde moeten parkeren (parkeerplaats van sporthal). Reclamanten vragen zich af of de nieuwe bewoners daadwerkelijk aan de achterzijde gaan parkeren. Iedereen wil toch zijn auto in het zicht parkeren? Zeker gezien het feit dat er ook hangjeugd is op de parkeerplaats aan de achterzijde.
 Reclamanten hebben de voorkeur dat de nieuwe parkeerplaatsen aan de voorzijde van de vijf geprojecteerde woningen haaksparkeren wordt in plaats van langsparkeren. Goede voorbeelden zijn de parkeeroplossingen van de projecten: 't Stokperdje, De Bakkerij en De Brug.
 De nieuwe bewoners van de geprojecteerde twee-onder-een-kapwoningen aan de Eikenlaan zullen de auto op de parallelweg parkeren als er geen plaats is. Hierdoor kunnen reclamanten de eigen oprit lastiger bereiken.
 Reclamanten vragen zich af, waarop de parkeernorm van 1.7 is gebaseerd? In de nota parkeernormen Zundert wordt verwezen naar de volgende categorieën: goedkoop 1.7, midden 1.9 en duur 2.2.
- f) Op de verbeelding zijn de aan te kopen gronden bestemd als 'Wonen'. Reclamanten zien graag dat de door hen gewenste aan te kopen gronden al de bestemming 'Wonen' krijgen. Zodra de mogelijkheid zich aandient om deze extra gronden te kopen, is er geen bestemmingsplanwijziging meer noodzakelijk.
- g) Door de hoogte van de nieuw te bouwen woningen zal er meer inkijk in de tuin van reclamanten ontstaan. Reclamanten hebben de woning aangekocht vanwege de vrije ruimte en de bebouwing eromheen. In de plannen staat niets over een erfafscheiding. Graag zien reclamanten een gemetselde muur terug (zoals dit ook bij de bibliotheek het geval was).
- h) Reclamanten vragen zich af, wat er wordt gedaan om de overlast van hangjongeren tegen te gaan?
- i) Reclamanten vragen zich af, of er al een visie/plan voor de sporthal Onder de Mast is?
- j) Reclamanten vragen zich af, of er is nagedacht over eventuele planschade?

Gemeentelijke reactie

- a) *Zie gemeentelijke reactie 3.2.3. onder f). Ook is de gemeente Zundert nog steeds bereid om onder de gestelde voorwaarden 30 m2 gemeentelijke gronden te verkopen aan reclamanten.*
- b) *Zie gemeentelijke reactie 3.1.1. onder a) en gemeentelijke reactie 3.2.3. onder b).*
- c) *Zie gemeentelijke reactie 3.2.1. onder d).*
- d) *Zie gemeentelijke reactie 3.2.1. onder d).*
- e) *Zie gemeentelijke reactie 3.1.1. onder b) en gemeentelijke reactie onder 3.2.3 onder l). Dat de bewoners hun auto niet zullen parkeren aan de achterzijde van hun woning, is een aanname. Het aantal parkeerplaatsen aan de voorzijde is beperkt, de verwachting is dat het parkeerterrein aan de achterzijde wel degelijk gebruikt zal worden wanneer de bezettingsgraad hoog is. In het onderhavige plan is*

gerekend met de parkeernorm 1.7 aangezien er zeven sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Deze vallen in de categorie 'goedkope woningen'.

- f) Zie gemeentelijke reactie 3.2.3. onder j).*
- g) De zienswijze valt buiten de scope van het plangebied en maakt derhalve geen onderdeel uit van deze planherziening. Maar ten overvloede is de zienswijze in behandeling genomen. Thuisvester zegt het aanbrengen van een gemetselde muur niet toe. Thuisvester zal in overleg met de burens een erfafscheiding (schutting/gaashekwerk) opnemen. Zie verder gemeentelijke reactie 3.2.3. onder b).*
- h) Zie gemeentelijke reactie 3.2.3. onder d).*
- i) Zie gemeentelijke reactie 3.2.3. onder i).*
- j) Eventuele waardedaling van een woning is geen ruimtelijke afweging. Een beweerdelijke waardevermindering kan aan de orde komen in een planschadeprocedure op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het staat reclamanten vrij om een planschadeverzoek in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders zodra het ruimtelijke besluit onherroepelijk is geworden.*

Conclusie

Het college stelt de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Aanpassing bestemmingplan

Geen.

3.2.5 Zienswijzen 7

- a) Reclamant stelt dat:
 - op eigen terrein parkeren niet mogelijk is en daarom de woningen geen eigen parkeerplaats hebben. Voor de woningen aan de Eikenlaan geeft dit extra problemen omdat de parallelweg hiervoor te smal is en er op loopafstand geen alternatief is;
 - de ontwikkelaar niet voldoet aan de vastgestelde norm van 1.7 parkeerplaats per woning;
 - de zes openbare parkeerplaatsen niet alleen worden gebruikt voor de sporthal en de bibliotheek, maar ook voor het architectenbureau aan de Eikenlaan 28 en de woning Onder de Mast 2.

Als oplossing geeft reclamant aan, dat het parkeren makkelijk aan de voorzijde van de nieuw te bouwen woningen aan Onder de Mast kan plaatsvinden door hier twaalf parkeerplaatsen (volgens parkeernorm $7 \times 1.7 = 11.9$) aan te leggen.

- b) Reclamant is van mening, dat door de bouw van de vijf geprojecteerde woningen er inkijk in de tuin van reclamant ontstaat en hierdoor zijn privacy wordt aangetast. Reclamant stelt dan ook voor om de betreffende woningen levensloopbestendig te maken met slaapkamer en douche op begane grond. De woningen zijn dan tevens geschikt voor bewoning door senioren.
- c) Reclamant is van mening dat door de vijf geprojecteerde woningen het achtergelegen parkeerterrein moeilijk te bereiken is en dit geldt vooral voor de schoolbus. Reclamant stelt dan ook voor om de bocht aan te halen en een terug liggende 'knik' te maken zoals is getekend conform het eerste plan van Dhondt. Bovendien kan door deze 'knik' het hoogteverschil in het vloerpeil worden opgelost.
- d) Reclamant is van mening dat de geprojecteerde twee-onder-een-kapwoningen aan de Eikenlaan totaal niet in het huidige straatbeeld passen. Reclamant stelt dan ook voor om de goot- en nokhoogte en de kleur baksteen af te stemmen op de naastgelegen bebouwing.

Gemeentelijke reactie

- a) Zie gemeentelijke reactie 3.1.1 onder b).*
- b) Zie gemeentelijke reactie 3.1.1. onder a) en gemeentelijke reactie 3.2.3. onder b).*

- c) *Er zijn geen problemen bekend van de schoolbus die gebruik maakt van de achterzijde van het parkeerterrein. Aangezien de weg niet aangepast wordt, zijn er geen problemen te verwachten voor de schoolbus. Ten aanzien van de 'knik' in verband met de verkeersafhandeling wordt geen noodzaak gezien om dit aan te passen. Zoals reeds gesteld blijft de weg onaangetast. De voorgevelrooilijn ligt op ruim 7 meter van de stoeprand. Er is dus voldoende zicht en ruimte voor een juiste verkeersafhandeling. De knik komt uit een van de eerste plannen en is al heel snel uit het plan verdwenen. Dit om een vlak gevelbeeld te verkrijgen en een helder begeleiding van de straat. Ook zonder de 'knik' kan het hoogteverschil in het vloerpeil civieltechnisch worden opgelost.*
- d) *Zie gemeentelijke reactie 3.2.1. onder d).*

Conclusie

Het college stelt de raad voor de zienswijze ongegrond te verklaren.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen

4. Ambtshalve aanpassingen

Ter verbetering van het plan en naar aanleiding van voortschrijdend inzicht wordt voorgesteld het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan te wijzigen:

1. De toelichting van het bestemmingsplan is op enkele plaatsen redactioneel aangepast.
2. De 'Woonvisie Zundert 2.0' is aan hoofdstuk 4.3 'Gemeentelijk beleid' van de toelichting toegevoegd. Op 11 juli 2017 is de Woonvisie Zundert 2.0 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze woonvisie kan gezien worden als een actualisering van de Woonvisie Zundert 1.0 welke al eerder opgenomen is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Conclusies

De ingebrachte zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond. De gegronde onderdelen van de zienswijzen geven echter geen aanleiding om de toelichting, regels en verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Onder de Mast" te Zundert ten opzichte van het ontwerpplan aan te passen. De zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen geven geen aanleiding tot het staken van de bestemmingsplanprocedure.

6. Bijlagen

Bijlage 1: Zienswijze Stichting Eikenlaan, p/a Eikenlaan 23, 4881 AH Zundert	ZD17037518
Bijlage 2: Zienswijze de heer Oostvogels, Onder de Mast 2, 4881 AN Zundert	ZD17037523
Bijlage 3: Zienswijze de heer Oerlemans, Eikenlaan 23, 4881 AH Zundert	ZD17037517

Bijlage 4: Zienswijze familie Brugman, Eikenlaan 38, 4881 AJ Zundert	ZD17037425
Bijlage 5: Zienswijze familie Voeten, Eikenlaan 36, 4881 AJ Zundert	ZD17037424
Bijlage 6: Zienswijze familie Van Eekelen, Eikenlaan 34, 4881 AJ Zundert	ZD17037522
Bijlage 7: Zienswijze de heer Schouwenaars, Eikenlaan 28, 4881 AJ Zundert	ZD17037521
Bijlage 8: Zonnestudie	

Bijlage 1



SWE

Stichting Werkgroep Eikenlaan

- 3 OKT. 2017

STICHTING WERKGROEP EIKENLAAN E.O.
P/A EIKENLAAN 23
4881 AH ZUNDERT
TELEFOON: 076-5974373 ~~OF 5973638~~
KVK: 20120949 ~~ABN AMRO: 548113009~~

Aan de Gemeenteraad
van de gemeente Zundert.
Postbus 10.001
4880 GA Zundert



ZD17037518

Registratiedatum: 03/10/2017

Zundert, 2 oktober 2017

betreft : zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Onder de Mast te Zundert".

Leden van de Raad,

Tijdens de ontwikkeling van bovenstaand bouwplan heeft het College ons tijdig geïnformeerd en betrokken bij de planvorming. Dat heeft ons aangenaam verrast en er voor gezorgd dat onze zienswijze zich thans kan beperken tot een tweetal punten.

1. Seniorenwoningen..

In onze brief van 9 juni 2016 brachten wij U de mening van onze sympathisanten en buurtbewoners over. Zij en wij blijven van mening dat deze locatie bij uitstek geschikt is voor huisvesting van senioren en dringen erop aan dit ook te verwezenlijken. Er hebben zich bij ons een aantal geïnteresseerden gemeld die graag een woning willen huren op deze locatie. Wij zullen de gegevens op verzoek graag overdragen aan Thuisvester. Seniorenhuisvesting kan ons inziens eenvoudig gerealiseerd worden binnen de door Uw Raad vastgestelde bestemming van sociale woningbouw.

2. Parkeren.

Bij de bouw van de sporthal en bibliotheek zijn destijds parkeerplaatsen aangelegd in functie van deze gebouwen. Bij de verkoop van de bibliotheek zijn geen van deze parkeerplaatsen in eigendom overgedragen aan de ontwikkelaar.

Het is onze zienswijze dat de ontwikkelaar –zoals elke ontwikkelaar- de parkeerplaatsen die nodig zijn voor zijn plan dient te realiseren op eigen terrein.

Uit de toelichting maken wij op dat de ontwikkelaar meent recht te hebben op tenminste het vrije gebruik van een aantal openbare parkeerplaatsen. Dat is ons inziens niet juist.

De parkeerplaatsen aan de achterzijde van het nieuwe gebouw zijn in de huidige situatie al niet voldoende bij evenementen in de sporthal, waardoor een grote parkeerdruk ontstaat op de omgeving, o.a. op de parallelweg van de Eikenlaan. Die raakt tijdens genoemde evenementen dusdanig verstopt dat de bereikbaarheid voor hulpdiensten niet gewaarborgd kan worden.

Wij pleiten er dan ook voor om de nodige parkeerplaatsen voor het nieuwe plan te realiseren aan de voorzijde van de rij van 5 woningen. Dat kan volgens onze gegevens. Wij zijn graag bereid ons plan over te dragen aan de ontwikkelaar.

Met vriendelijke groet en,

Hoogachtung,
Stichting Werkgroep Eikenlaan en Omgeving
P.F. Oerlemans
Secretaris

Monique Steijn
Voorzitter (elect)

Bijlage 2

-3 OKT. 2017



ZD17037523

Registratiedatum: 03/10/2017

**Aan de Gemeenteraad
van de gemeente Zundert.
Postbus 10.001
4880 GA Zundert**

Zundert, 2 oktober 2017

betreft : zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Onder de Mast te Zundert".

Leden van de Raad,

Tijdens de ontwikkeling van bovenstaand bouwplan heeft het College ons tijdig geïnformeerd en betrokken bij de planvorming. Dat heeft ons aangenaam verrast en er voor gezorgd dat onze zienswijze zich thans kan beperken tot een tweetal punten.

1. Seniorenwoningen..

In onze brief van 9 juni 2016 brachten wij U de mening van onze sympathisanten en buurtbewoners over. Zij en wij blijven van mening dat deze locatie bij uitstek geschikt is voor huisvesting van senioren en dringen erop aan dit ook te verwezenlijken. Er hebben zich bij ons een aantal geïnteresseerden gemeld die graag een woning willen huren op deze locatie. Wij zullen de gegevens op verzoek graag overdragen aan Thuisvester. Seniorenhuisvesting kan ons inziens eenvoudig gerealiseerd worden binnen de door Uw Raad vastgestelde bestemming van sociale woningbouw.

2. Parkeren.

Bij de bouw van de sporthal en bibliotheek zijn destijds parkeerplaatsen aangelegd in functie van deze gebouwen. Bij de verkoop van de bibliotheek zijn geen van deze parkeerplaatsen in eigendom overgedragen aan de ontwikkelaar.

Het is onze zienswijze dat de ontwikkelaar –zoals elke ontwikkelaar- de parkeerplaatsen die nodig zijn voor zijn plan dient te realiseren op eigen terrein.

Uit de toelichting maken wij op dat de ontwikkelaar meent recht te hebben op tenminste het vrije gebruik van een aantal openbare parkeerplaatsen. Dat is ons inziens niet juist.

De parkeerplaatsen aan de achterzijde van het nieuwe gebouw zijn in de huidige situatie al niet voldoende bij evenementen in de sporthal, waardoor een grote parkeerdruk ontstaat op de omgeving, o.a. op de parallelweg van de Eikenlaan. Die raakt tijdens genoemde evenementen dusdanig verstopt dat de bereikbaarheid voor hulpdiensten niet gewaarborgd kan worden.

Wij pleiten er dan ook voor om de nodige parkeerplaatsen voor het nieuwe plan te realiseren aan de voorzijde van de rij van 5 woningen. Dat kan volgens onze gegevens. Wij zijn graag bereid ons plan over te dragen aan de ontwikkelaar.

Met vriendelijke groet
Alb oostvogels
Onder de mast 2
4881 an zundert

Bijlage 3

- 3 OKT. 2017

P.F. Oerlemans
Eikenlaan 23
4881 AH Zundert.



ZD17037517

Registratiedatum: 03/10/2017

**Aan de Gemeenteraad
van de gemeente Zundert.
Postbus 10.001
4880 GA Zundert**

Zundert, 2 oktober 2017

betreft : zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Onder de Mast te Zundert".

Leden van de Raad,

Onderstaand doe ik U mijn zienswijze toekomen op genoemd ontwerpbestemmingsplan.

Het is mijn zienswijze dat deze locatie bij uitstek geschikt is voor huisvesting van senioren.
Ik dring er dan ook op aan om binnen de door Uw Raad vastgestelde bestemming (sociale woningbouw) het plan te bestemmen voor seniorenhuisvesting

De parkeerplaatsen aan de achterzijde van het nieuwe gebouw zijn in de huidige situatie bestemd voor de sporthal. Echter het aantal plaatsen is nu al niet voldoende bij evenementen in de sporthal.

Daardoor ontstaat een grote parkeerdruk op de omgeving o.a. op de Eikenlaan.

Dit geeft grote hinder en onveilige situatie o.a. ten aanzien de bereikbaarheid van woningen voor de hulpdiensten.

Ik pleit er dan ook voor om de nodige parkeerplaatsen voor het nieuwe plan te realiseren aan de voorzijde van de rij van 5 woningen.

Uit het ontwerpplan blijkt dat de goot- en nokhoogte van de 2 woningen aan de Eikenlaan hoger kan worden dan de bestaande hoogtes van de belendingen.

Mogelijk wordt dit veroorzaakt doordat de bouwvoorschriften in de loop der tijd veranderd zijn.

Het is mijn zienswijze dat verhoging van de hoogtes stedenbouwkundig zo niet lelijk, dan toch zeker niet fraai is.

Ik pleit er dan ook voor om of de hoogtes gelijk te houden of juist te verlagen, zodat een stedenbouwkundig accent naar omlaag ontstaat.

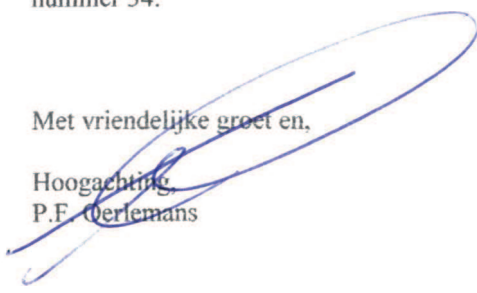
Hierdoor sluit het geheel veel beter aan bij zowel Eikenlaan nummer 34, maar vooral bij nummer 28 (kantoor) en de nieuwe rij van 5 woningen aan Onder de Mast.

Het aanzicht vanuit de Eikenlaan wordt zo een stuk fraaier.

Bijkomend voordeel is dat er minder zon ontnomen wordt aan zowel de 5 nieuwe woningen als de belending nummer 34.

Met vriendelijke groet en,

Hoogachtend
P.F. Oerlemans



Bijlage 4



ZD17037425

Registratiedatum: 03/10/2017

Zundert, 2 oktober 2017.

Aan de Gemeenteraad,
Postbus 10.001,
4880 GA Zundert.

Van J.Brugman en M.Brugman-Janssens,
(eigenaren van) Eikenlaan 38,
4881 AJ Zundert.
Tel. 0765974163.....
e-mail :j.brugman17@ziggo.nl

Onderwerp: Zienswijze 'Ontwerpbestemmingsplan Onder de Mast te Zundert'.

Geachte leden van de Gemeenteraad te Zundert.

Onderstaand bieden wij u schriftelijk onze zienswijze aan met betrekking tot voormeld ontwerpbestemmingsplan.

1. Wij geven u in overweging ons de mogelijkheid te bieden om in de muur die de grensafscheiding vormt tussen onze achtertuin en het plantsoen een poort te laten plaatsen, die toegang verschaft tot de huidige parkeerplaats. Verwezen wordt naar een bestaand aantal 'toegangen' dat door omwonenden van de parkeerplaats in het verleden reeds is gerealiseerd.

2. Wij pleiten voor aanleg van goede verlichting op de parkeerplaats bij de sporthal, bij voorkeur voorzien van een bewegingsmelder.

3. Wij verzoeken u in het plantsoen dat grenst aan onze achtertuin rond de bestaande bomen bloembakken te plaatsen en voor het overige dit plantsoen te bestraten, teneinde op die wijze te bevorderen dat er (extra) parkeervakken beschikbaar komen.

4. Wij verzoeken u bij het plantsoen dat grenst aan onze achtertuin de hogere struiken die zich bevinden tussen 'de lage aanplant' te verwijderen. Wij geven u voorts in overweging alle grote bomen die zich bevinden in het plantsoen/bij de parkeerplaats te snoeien. Dit in het kader van de veiligheid en ter voorkoming van overlast. Algemeen bekend is dat de afgelopen jaren er structureel sprake is geweest van veel (geluids)overlast en vandalisme, veroorzaakt door jongeren, die zich daar zowel overdag als 's-nachts ophielden. Niet kan worden uitgesloten dat, als de bouw van de woningen eenmaal achter de rug is, die situatie van overlast op deze locatie zich zal herhalen.

In dat verband stellen wij tevens voor een structureel samenscholingsverbod uit te vaardigen voor genoemde parkeerplaats en dit dagelijks in te laten gaan om 18.00 uur.

5. Wij geven u in overweging op het terrein van de voormalige bibliotheek, waar in totaal 7 nieuwe woningen zullen worden gebouwd, laagbouw te plegen, en te bepalen dat voor de twee-onder-een-kap die zal verrijzen op de hoek Onder de Mast-Eikenlaan een substantieel lagere hoogte wordt aangehouden dan de 9 meter, die thans wordt beoogd. Voorts verzoeken wij te bevorderen dat deze nieuw te bouwen woningen zullen worden toegewezen aan senioren/50-plussers, met name omdat inwoners in deze leeftijdscategorie vrij vaak worden geconfronteerd met een minder goede gezondheid/beperkte mobiliteit en het in hun belang is dat zij om die reden in de directe nabijheid van winkels, zorg- en andere noodzakelijke voorzieningen kunnen wonen. Door conform ons verzoek te beslissen wordt naadloos aangesloten bij de overige woningen die zich reeds in de directe nabijheid van de sporthal bevinden.

6. Wij verzoeken te bevorderen dat vanaf het moment van aanvang van de bouwwerkzaamheden de bouwonderneming die het werk gaat verrichten aansprakelijk is voor schade, als scheuren in en/of verzakkingen van (gedeelten) van de omliggende woningen/bijgebouwen, alsmede (mogelijke) water- en andere overlast, als gevolg van aanpassingen aan de riolering.

Als laatste willen wij nog verwijzen naar de Zienswijzen die - naar wij hebben begrepen - nog zullen worden ingediend door andere eigenaren van woningen direct grenzend aan de locatie 'voormalige bibliotheek', waarvan de inhoud hier als ingelast en overgenomen kan worden beschouwd.

Tot nadere toelichting bereid.

In afwachting van uw reactie op het bovenstaande.

Bijlage 5



Zundert, 2 oktober 2017.

Aan de Gemeenteraad van Zundert,
Postbus 10.001,
4880 GA Zundert.

Van L.W.M. Voeten en M.A.J. Voeten-Leenaerts,
(eigenaren van) Eikenlaan 36,
4881 AJ Zundert.
Tel. 0626614121
e-mail toermalijnkristal@hotmail.com

Onderwerp: Zienswijze 'Ontwerpbestemmingsplan Onder de Mast te Zundert'.

Geachte leden van de Gemeenteraad te Zundert.

Onderstaand bieden wij u schriftelijk onze zienswijze aan met betrekking tot voormeld ontwerpbestemmingsplan.

Feiten en omstandigheden.

Door de Gemeente is eind 2015 kenbaar gemaakt dat zij én Thuisvester bereid zijn enkele percelen grond ter hoogte van de voormalige bibliotheek te Zundert te verkopen aan ons - eigenaren Eikenlaan 36 te Zundert - en aan de eigenaren Eikenlaan 34 te Zundert.

In dat kader is door de Gemeente toen voorts aangegeven:

- . het aan te kopen perceel door de eigenaren Eikenlaan 36 bedraagt (omstreeks) 45 m2 en is eigendom van de Gemeente,
- . het aan te kopen perceel door de eigenaren Eikenlaan 34 bedraagt (omstreeks) 115 m2 en is eigendom van de Gemeente + Thuisvester,
- . verkoop is enkel mogelijk indien zowel de eigenaren Eikenlaan 34 als 36 hieraan meewerken,
- . als verkoopprijs voor de grond wordt aangehouden een vastgesteld bedrag dat voor verkoop van snippergroen geldt in 2016. In 2015 was dit € 95,74 per m2,
- . de bijkomende kosten in verband met 'aanpassing openbare ruimte parkeerplaats' (genoemd zijn verplaatsing van een lantaarnpaal en kolken) zijn geschat op € 7.000,-. De feitelijke kosten zullen worden becijferd op basis van nacalculatie,
- . ivm enerzijds het hoogteverschil tussen de tuinen Eikenlaan 34 + 36 en parkeerplaats én anderzijds de omstandigheid dat de nieuw te bouwen woningen worden gebouwd in de directe nabijheid van de grensafscheiding van genoemde tuinen en parkeerplaats, is door de Gemeente er mee ingestemd dat de nieuw te bouwen muur die de grensafscheiding gaat vormen tussen genoemde tuinen en parkeerplaats hoger mag zijn dan de bestaande muur. Hierbij zal worden gemeten vanaf de binnenzijde tuin perceel Eikenlaan 34.

Actuele situatie:

- . door de Gemeente is recent ter zake geen aanvullende informatie verstrekt, behoudens een mondelinge mededeling op 24 augustus jl. - toen wij kennis hebben genomen van voormeld ter inzage gelegd ontwerpbestemmingsplan - dat de grootte van de aan te kopen percelen is beperkt tot 30m2 voor de eigenaren van Eikenlaan 36 en tot 80 m2 voor de eigenaren van Eikenlaan 34. Als reden voor beperking van de grootte van die aan te kopen percelen is aangegeven dat handhaving van de destijds (eind 2015) aangegeven grootte van de aan te kopen percelen ten koste zal gaan van het aantal voorgeschreven/noodzakelijke parkeervakken, hetgeen niet wenselijk/mogelijk is, aldus de Gemeente.

•

C

C

H

C

N

V

-

• een andere dan de thans beoogde opstelling van de aan te leggen parkeervakken aan de voorzijde van de vijf te bouwen woningen (ter hoogte van Onder de Mast): 1) niet achter elkaar (- - - -) aanleggen, doch 2) schuin naast elkaar (/ / / / / / / /) of 3) recht naast elkaar (|||||), waardoor er ruimte beschikbaar komt voor in totaal twaalf voertuigen, zijnde het vereiste aantal parkeervakken conform de geldende richtlijn.

Wij verwijzen in dat verband nog naar recente bouwprojecten in de Gemeente Zundert - zoals bij 'De Bakkerij', het voormalige 'Stokperdje', 'De Brug' - waaruit blijkt, dat uit praktisch oogpunt om te bevorderen dat een optimaal aantal parkeergelegenheden wordt gegenereerd, steeds vaker wordt gekozen voor de hiervoor vermelde optie 3), die ook onze voorkeur geniet.

Dit heeft tevens het voordeel dat de bewoners van de vijf nieuw te bouwen woningen op de locatie 'Onder de Mast' hun auto vóór hun woning kunnen plaatsen en dat zij voor het parkeren niet behoeven uit te wijken naar het parkeerterrein achter hun tuin; algemeen bekend is dat de afgelopen jaren er structureel sprake is geweest van veel (geluids)overlast en vandalisme, veroorzaakt door jongeren, die zich daar zowel overdag als 's-nachts ophielden. Niet kan worden uitgesloten dat, als de bouw van de woningen eenmaal achter de rug is, die situatie van overlast op deze locatie zich zal herhalen.

In dat verband merken wij voorts nog op dat een substantieel aantal van de bestaande parkeervakken rondom de Sporthal vaak én voor langere tijd door de Gemeente en andere derden wordt gebruikt voor andere doeleinden dan waar die parkeervakken feitelijk voor zijn bestemd, namelijk het stallen van auto's. Wij noemen hier als voorbeelden: de opslag van groenafval, het plaatsen van containers en afrasteringen en overige benodigdheden in verband met allerlei voorkomende werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld aanpassing waterleiding en renovatie van omliggende woningen.

Voorts is onze ervaring dat op de betreffende parkeerplaats nooit ALLE parkeervakken én slechts incidenteel een groot deel van de parkeervakken is bezet; dat laatste doet zich met name voor bij grote evenementen die in de Sporthal worden georganiseerd en die – zoals algemeen bekend – beperkt zijn in aantal.

Omtrent het standpunt van Thuisvester met betrekking tot verkoop van grond aan de eigenaren Eikenlaan 34 tasten wij in het duister. Wij hebben er belang bij dat standpunt van Thuisvester te kennen, omdat de Gemeente destijds als uitdrukkelijke voorwaarde heeft gesteld dat verkoop van grond aan ons - eigenaren Eikenlaan 36 te Zundert - enkel mogelijk is indien wij én de eigenaren van Eikenlaan 34 hieraan gezamenlijk medewerking verlenen. Het door ons - eigenaren Eikenlaan 36 - aan te kopen perceel is, zoals hiervoor reeds vermeld, enkel eigendom van de Gemeente en het door eigenaren Eikenlaan 34 aan te kopen perceel is deels eigendom van de Gemeente en deels van Thuisvester.

Van de eigenaren Eikenlaan 34 hebben wij vernomen dat Thuisvester bereid is mee te werken aan verkoop van grond aan de eigenaren van Eikenlaan 34 en dat geen gevolg wordt gegeven aan de uitnodiging voor een gesprek vóór 4 oktober a.s., zijnde de einddatum waarop de zienswijze van het ontwerpbestemmingsplan naar voren moet zijn gebracht.

In dit kader willen wij u tevens in overweging geven, om, indien de transactie tot verkoop van de gronden door de Gemeente en Thuisvester doorgang vindt, ons de mogelijkheid te bieden om (eventueel) in de nieuw te bouwen grensafscheiding een poort op te nemen, die toegang verschaft tot de huidige parkeerplaats. Verwezen wordt naar een bestaand aantal 'toegangen' dat door omwonenden van de parkeerplaats in het verleden reeds is gerealiseerd.

Samengevat:

Wij, eigenaren van Eikenlaan 36 te Zundert, betreuren de wijze waarop in dit kader door de Gemeente en Thuisvester met ons is gecommuniceerd.

Voor wat betreft de mogelijkheid tot aankoop van een perceel grond, grenzend aan onze achtertuin en in eigendom toebehorend aan de Gemeente, zijn door de Gemeente sedert eind 2015/begin 2016 verwachtingen gewekt die (tot op heden) niet zijn gerealiseerd. Informatie die wij - ondanks herhaalde verzoeken - tot op heden hebben ontvangen is onvolledig, onduidelijk, en niet dan wel onvoldoende onderbouwd. De door de Gemeente genoemde kosten aanpassing openbare ruimte van € 7.000,- = onvoldoende gespecificeerd - komen ons bovenmatig voor. Voorts zijn wij op de

Tot op heden is ongewis of wij al dan niet in de gelegenheid zijn een perceel grond aan te kunnen kopen, wat de grootte van dat perceel is, hoeveel feitelijk de vraagprijs bedraagt, welke bijkomende kosten er feitelijk zullen zijn (onder meer in verband met aanpassing openbare ruimten), onder welke voorwaarden aankoop van dat perceel mogelijk is en in hoeverre zowel de Gemeente als Thuisvester open staan voor voorstellen van onze zijde om (alsnog) samen een oplossing te zoeken voor de kwestie rondom het aantal parkeerplaatsen dat beschikbaar moet blijven op genoemde locatie. Voor ons is onbekend wat er op termijn gaat gebeuren met de sporthal; al vele jaren doen in Zundert geruchten de ronde dat deze zal worden afgebroken om elders in de gemeente een nieuw sportcomplex te bouwen, alsmede dat op het door afbraak van de sporthal vrijkomende perceel 'Onder de Mast' een woonbestemming krijgt. Voor zover u, als Gemeenteraad, overweegt thans ons verzoek tot aankoop van het 'grotere perceel van 45m²' af te wijzen, verzoeken wij u in dit stadium reeds te bepalen dat aan een deel van de parkeerplaats, die onmiddellijk grenst aan onze achtertuin, een woonbestemming toe te kennen. Dit om voor ons de mogelijkheid open te houden om in de wat verdere toekomst (eventueel) nog een perceeltje grond bij te kunnen kopen, zonder dat daar een hernieuwde bestemmingsplanwijzing voor moet plaatsvinden.

uit de thans bekende bouwtekeningen blijkt, dat, met betrekking tot de twee-onder-een-kap woning die zal worden gebouwd in de Eikenlaan, een andere goothoogte wordt aangehouden dan bij de reeds bestaande aangrenzende woningen, alsmede dat voor een kleur stenen van die te bouwen woningen is gekozen die sterk afwijkt van de kleur van de stenen die is gebruikt voor de thans reeds bestaande aangrenzende woningen.

om een goede doorstroming van verkeer op de parallelweg (zowel voertuigen, fietsers als voetgangers) bij de Eikenlaan te bevorderen, achten wij het wenselijk om voor de genoemde tweewoonwoning een oprit aan te leggen waar de toekomstige bewoners van die te bouwen woning hun voertuig(en) kunnen parkeren.

Tot nadere toelichting bereid.

W. D. Dyer
Remarks.



Bijlage 6



ZD17037522

Registratiedatum: 03/10/2017

Aan de leden van de van de gemeenteraad Zundert
Postbus 10.001
4880 GA Zundert

Zundert, 2 Oktober 2017

Betreft: Zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan voor "onder de mast".
Kenmerk NL.IMRO.0879.BPonderdemast-OW01.

Geachte raadsleden,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan met nr NL.IMRO.0879.BPonderdemast-OW01. voor het oprichten van 7 woningen op perceel onder de mast 1 te Zundert

Sinds 2014 zijn wij in het bezit van de woning aan de Eikenlaan 34, naast de voormalige bibliotheek. Ten tijde van de aankoop hoorden wij dat er plannen waren voor het bouwen van seniorwoningen op deze locatie. Eind 2015 is Thuisvester begonnen met de sloop van het gebouw. Sinds die tijd proberen we al herhaaldelijk contact te zoeken met de Thuisvester. Helaas zijn er tot op heden geen concrete afspraken gemaakt. Op de informatieavond was er niemand van de Thuisvester aanwezig, hierdoor konden we niet op alle vragen antwoord krijgen. Hierna heeft er wel een telefoongesprek met Hans Scholten plaats gevonden, maar ook daar zijn geen duidelijke antwoorden naar voren gekomen. De belangrijkste vraag is of de Thuisvester een deel van de grond aan ons wil verkopen. We hadden graag onze bezwaren en alternatieven met de Thuisvester besproken om samen tot een aanvaardbare oplossing te komen. Door deze reden zijn wij genoodzaakt een zienswijze in te dienen.

In de tussentijd hebben we wel contact gehad met de gemeente. We hebben een gesprek gehad met Dhr. van Oosterhout over de aankoop van een strook grond (zie bijlage 1). Is de gemeente nog steeds bereid om de grond achter ons perceel te verkopen als snippergroen en de prijs die daarbij hoort?

Onze zienswijzen:

Hoogte woningen.

Zoals hierboven vermeld hebben wij de woning op Eikenlaan 34 gekocht om zijn vrije ligging in het centrum van Zundert. Wij waren in de veronderstelling dat er seniorenwoningen kwamen op de locatie van de voormalige bibliotheek. Nu dit niet zo is en er naast ons een twee-onder-één-kap woning komt zal onze privacy, waar wij heel erg opgesteld zijn, afnemen. Waarom is er niet gekozen voor seniorenwoningen? We horen verschillende geluiden dat er wel interesse is en het is de perfecte locatie (dichtbij het centrum) en andere voorzieningen zoals de wijkverpleging.

Daarnaast zullen de nieuwbouw woningen aan de Eikenlaan aanzienlijk hoger worden dan de woningen die al in de Eikenlaan staan. Op de tekening staan de woningen in een donkere baksteen afgebeeld. Heel de straat heeft gebruik gemaakt van een lichte baksteen. Volgens ons is het voor het straatbeeld beter, als de kleur van de baksteen en de goot- / nokhoogte afgestemd kan worden op de bebouwing zoals de rest van de straat.

Zon

Door de nieuwbouw naast onze woning, op Eikenlaan 34, zal er in de ochtend minder zon en veel schaduw in onze tuin komen. Nu en toen de bibliotheek er nog stond konden wij in onze tuin van de zon genieten van zonsopgang tot halverwege de middag. Door de bouw van de woningen zal dit beduidend minder zijn. Wanneer wij het beoogde stuk grond (bijlage 1) bij kunnen kopen, kunnen wij daar van de zon genieten.

Parkeren:

In het ontwerp bestemmingsplan op pagina 10 staat beschreven dat de bewoners van de te bouwen woningen op locatie onder de mast aan de achterzijde van de woningen moeten parkeren op de parkeerplaats van de sporthal. In het verleden was dit van toepassing op de bibliotheek. Op basis van parkeren overdag bij de bibliotheek en 's avonds en in de weekenden bij de sporthal. Maar met de plannen die er nu liggen, zal er juist 's avonds en in de weekenden door de bewoners geparkeerd gaan worden. De vraag die bij ons naar boven komt is of de bewoners hun auto daadwerkelijk achter hun woning gaan parkeren? Iedereen wil liever hun auto in het zicht voor hun woning parkeren. Ook gezien het feit dat er regelmatig hangjeugd op de parkeerplaats rondhangt. In het verleden zijn er al eens auto('s) beschadigd. Het is goed mogelijk om haaks in plaats van langs voor de woning te parkeren, zie bijlage 1. Er zijn in recent ontwikkelde plannen, op de manier die in de bijlagen te zien zijn, parkeerplaatsen voor de huizen gerealiseerd, namelijk op locatie Stokperdje (zie bijlage 2), de Bakkerij (zie bijlage 3) en de Brug (zie bijlage 4).

Wij zijn ook bang dat de bewoners van de nieuwe woningen aan de Eikenlaan hun auto op de parallelweg gaan parkeren als er geen plek is, hierdoor kunnen wij onze oprit moeilijker bereiken.

Verder vragen wij ons af waarop de parkeernorm van 1,7 gebaseerd is. In de nota parkeernormen Zundert wordt verwezen naar de volgende categorieën: goedkoop 1,7, midden 1,9, duur 2,2?

Bestemming wonen

Op het bestemmingsplan staat achter ons perceel een gebied geel gekleurd (bestemming wonen). Graag zouden wij, de grond die wij willen kopen, helemaal geel gekleurd worden, zodat wanneer wij in de mogelijkheid zijn om een groter gebied te kopen (als bijvoorbeeld de sporthal weggaat of er parkeerplaatsen aan de voorzijde gerealiseerd worden). Het bestemmingsplan hoeft dan niet meer gewijzigd te worden.

Privacy

Door de hoogte van de woningen zal er veel meer inblik in onze tuin zijn, wat onze vrijheid enorm beperkt. Wij hebben deze woning vooral gekocht vanwege de vrije ruimte en de lage bebouwing eromheen.

In de plannen staan er nog niets over de erfafscheiding. Voorheen stond er een gemetselde muur van de bibliotheek. Graag zouden wij een bakstenen muur terugzien.

Vragen:

-Wat voor maatregelen worden er genomen om de overlast van hangjongeren op de parkeerplaats in de toekomst tegen te gaan?

-Is er al een plan/visie met betrekking tot de sporthal?

-Is er al nagedacht over een eventuele planschadevergoeding?

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

J.M.J van Eekelen en E.E.C.D Luijten
(eigenaren / bewoners van) Eikenlaan 34,
4881 AJ Zundert.
Tel. 0610265100
e-mail jeroen.van.eekelen@home.nl

handtekening



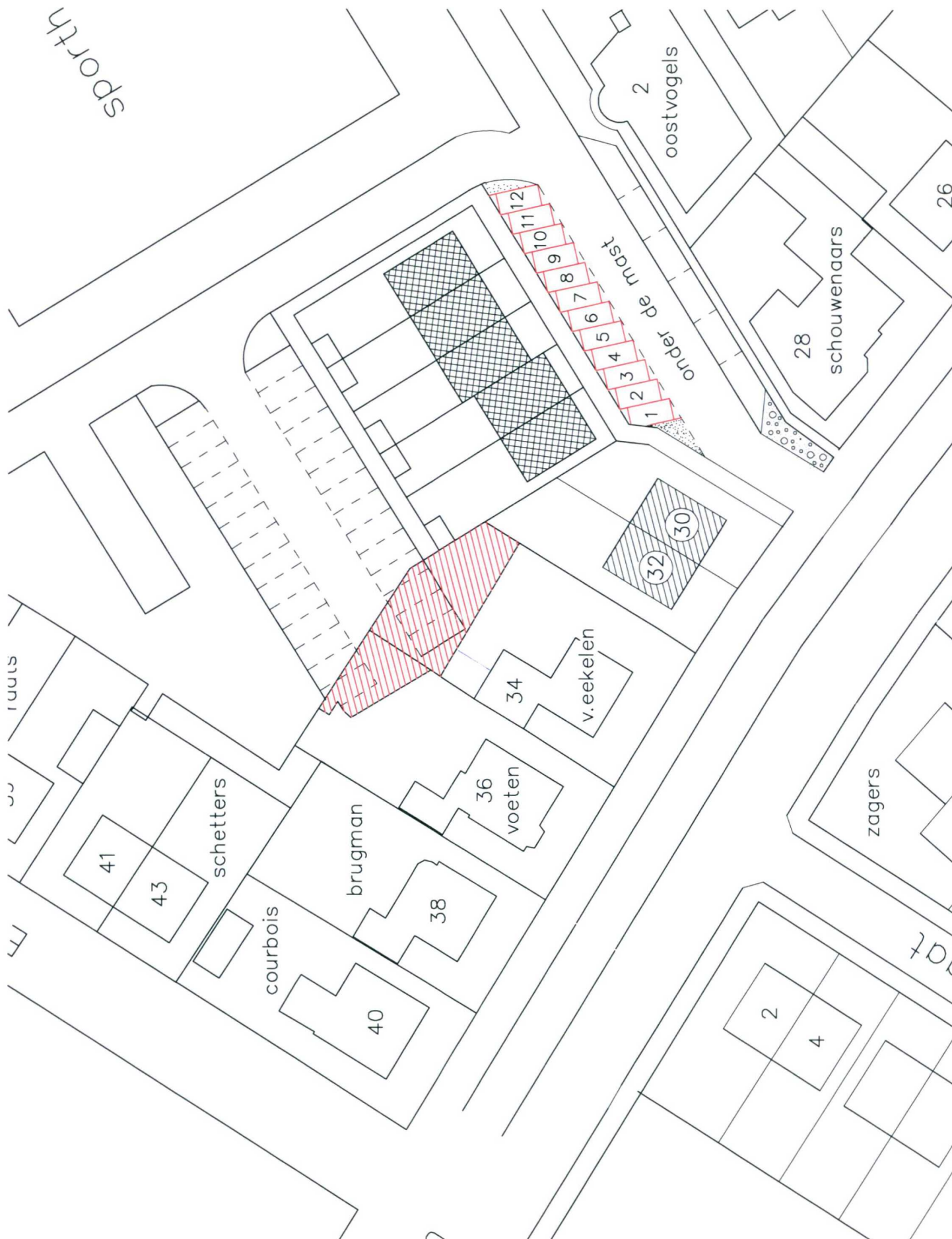
Bijlagen:

1. Situatieschets beoogde aankoopgrond en parkeerplaatsen
2. Situatie "Stokperdje"
3. Situatie "De Brug"
4. Situatie "De Bakkerij"



ZD17037526

Registratiedatum: 03/10/2017





Figuur 7 Nieuwe situatie



ZD17037528

Registratiedatum: 03/10/2017

AGEL adviseurs

Bestemmingsplan
De Brug te Klein Zundert
Gemeente Zundert

20140152
februari 2016
blad 24

4 PLANUITGANGSPUNTEN

4.1 Verkaveling

De onderstaande afbeelding toont het stedenbouwkundig plan van de hier voorgestane ontwikkeling. Het plan voorziet in tien nieuwe (rij-)woningen en de herbestemming van een voormalige bedrijfswoning tot (vrijstaande) burgerwoning.



Rijwoningen

De vier rijwoningen aan de Klein Zundertseweg worden, evenals de bestaande woningen in de directe omgeving, op enige afstand van de weg gesitueerd. Op deze wijze wordt voor de nieuwe woningen aan de Klein Zundertseweg ruimte voor een voortuin gecreëerd. Hiermee wordt het bestaande open en groene karakter van de Klein Zundertseweg aan deze zijde van de kern consequent doorgezet binnen het plangebied. De onderstaande afbeelding toont het zicht op de bestaande beeld van de Klein Zundertseweg ter hoogte van het plangebied.



Zicht op Klein Zundertseweg ten noorden van plangebied



Zicht op stenig straatbeeld van de Klein Zundertseweg ter hoogte van plangebied



ZD17037529

Registratiedatum: 03/10/2017



Bijlage 7

Aan de gemeenteraad van de gemeente Zundert
Markt 1 4881CN Zundert
Zundert 2 oktober 2017



ZD17037521

Registratiedatum: 03/10/2017

Onderwerp : Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan „Onder de Mast”
Gemeente Zundert NL.IMRO.0879.BPonderdemast – OW01

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 13 juli 2017 is het ontwerpbestemmingsplan „Onder de Mast” bekend gemaakt. Het plan wordt ontwikkeld door „Thuisvester” en omvat de bouw van 7 sociale huurwoningen.

Als naaste bewoner van het bouwplan, volg ik de ontwikkelingen met grote belangstelling en hebben wij ons door de gemeente ruim laten informeren over het verloop van de plannen.

De communicatie met de wethouders de Beer en Utens betreffende dit bouwplan, was zakelijk en begripvol en wij hebben voldoende gelegenheid gehad om onze wensen kenbaar te maken.

Door hun inzet is de hoogte van de te bouwen woningen aan „onder de mast” aangepast en is er medewerking toegezegd tot verkoop van grond aan de bewoners van Eikenlaan 34 en 36.

In de communicatie met en de verstrekte informatie door Thuisvester zijn wij erg teleurgesteld.

Op de door Thuisvester georganiseerde informatieavond waarbij wij, de omwonenden van het nieuwbouwplan, per brief waren uitgenodigd en waar er voldoende gelegenheid zou worden geboden tot het stellen van vragen, was niemand van de Thuisvester zelf aanwezig.

Dhr. Rosdorff van bureau Dhondt, de opsteller van het ontwerpbestemmingsplan, voerde het woord, maar gaf aan dat het antwoord op de meeste vragen toch van Thuisvester moet komen. Hij zou met hun overleggen en wij zouden hierover nog worden geïnformeerd.

Tot op heden heeft niemand van de omwonenden nog iets gehoord van Thuisvester.

Graag hadden wij onze bezwaren en alternatieven ook rechtstreeks besproken met de ontwikkelaar om zodoende tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing te komen.

Nu dit niet mogelijk blijkt, ben ik tot mijn spijt genooddaakt om deze zienswijze in te brengen.

De argumenten die aan deze zienswijze ten grondslag liggen breng ik hieronder aan de orde waarbij ik tevens de gewenste situatie c.q. oplossing heb aangegeven.

Parkeren :

- Op eigen terrein parkeren is niet mogelijk, dus de woningen hebben geen eigen parkeerplaats. Voor de woningen aan de Eikenlaan geeft dit extra problemen omdat ook de parallelweg hiervoor te smal is en er binnen redelijke loopafstand geen alternatief is.
- Ontwikkelaar voldoet niet aan de vastgestelde parkeernorm van 1.7 per woning.
- De 6 openbare parkeerplaatsen worden niet alleen gebruikt voor sporthal en bibliotheek maar ook voor het architectenbureau Eikenlaan 28 en de woning Onder de Mast 2

Parkeren kan eenvoudig aan de voorzijde van de te bouwen woningen aan „Onder de Mast” worden gerealiseerd volgens parkeernorm $7 \times 1.7 = 12$ stuks (zie situatieschets)

Privacy :

- Aantasting van de privacy door inkijk in onze tuin vanaf de verdieping van de woningen.

*Woningen levensloopbestendig uitvoeren met slaapkamer en douche op de begane grond.
De woningen zijn dan tevens ook geschikt voor bewoning door senioren.*

Verkeersveiligheid :

- Moeilijke bereikbaarheid van de achtergelegen parkeerplaats vooral ook voor de schoolbus.

*Bocht aanhalen en terug liggende knik in de voorgevel maken zoals op eerste plan Dhondt.
Door deze „knik” kan ook het hoogteverschil in het vloerpeil worden opgelost.*

Nieuwbouwwoningen Eikenlaan :

- Woningen passen totaal niet binnen het huidige straatbeeld.

Goot – nokhoogte en kleur baksteen afstemmen op naastliggende bebouwing.

Op basis van de genoemde argumenten maak ik bezwaar tegen dit ontwerpbestemmingsplan en verzoek ik u, met inachtneming van mijn zienswijze en de aangegeven oplossingen, het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Graag ben ik bereid om mijn bezwaren nader toe te lichten.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,



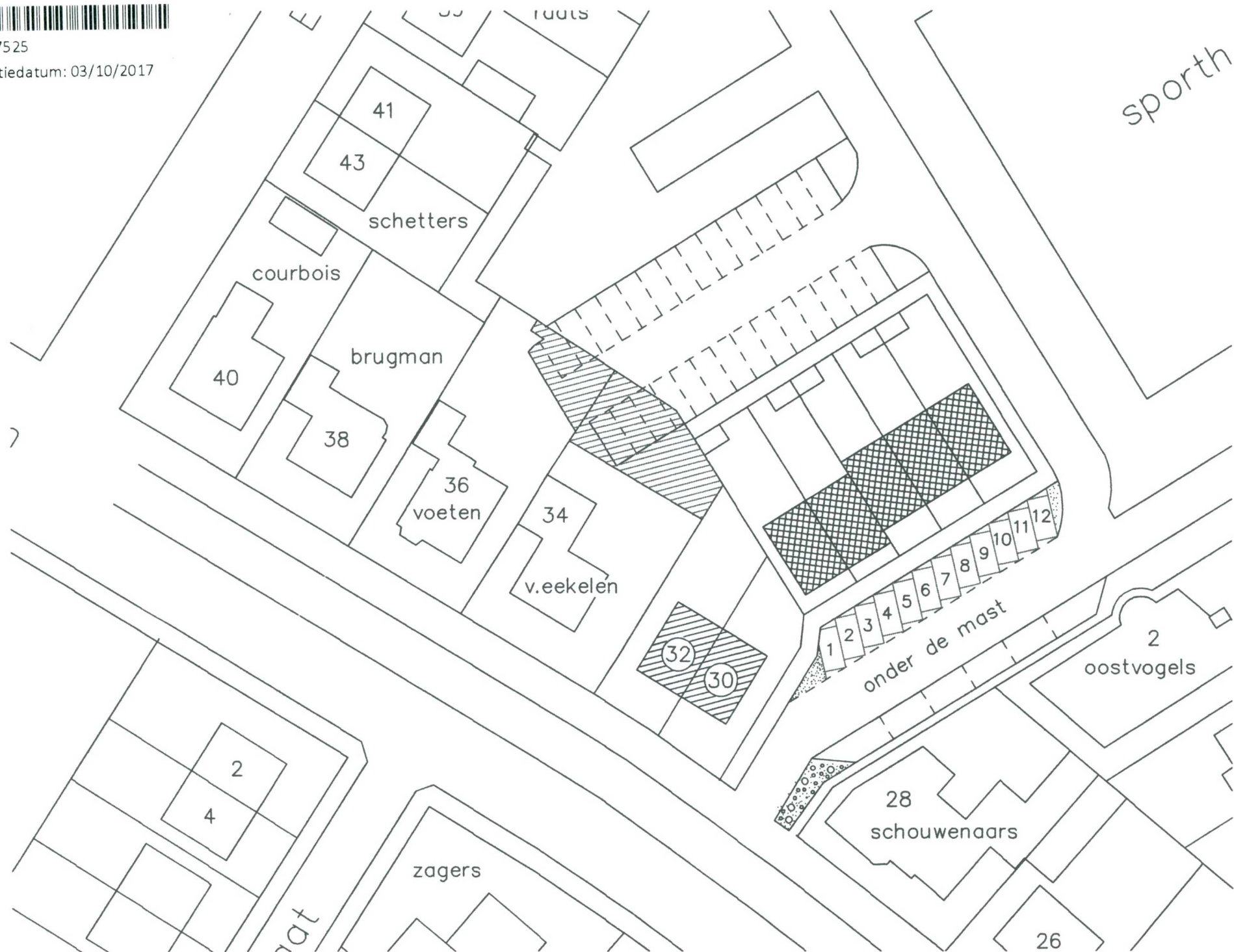
Jac. Schouwenaars Eikenlaan 28
4881 AJ Zundert Tel. 076 5974363
Email : jac.schouwenaars@ziggo.nl

Bijlage : Schets gewenste situatie



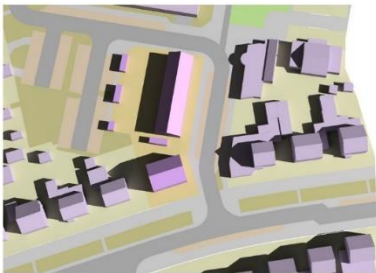
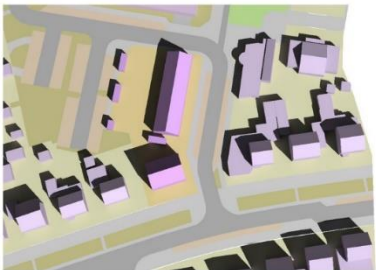
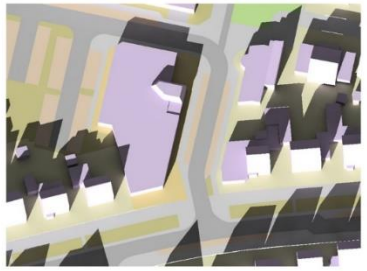
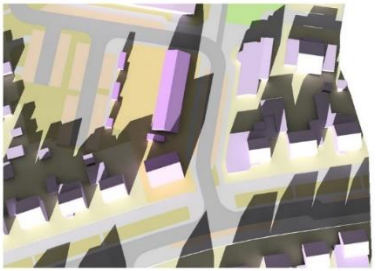
ZD17037525

Registratiedatum: 03/10/2017

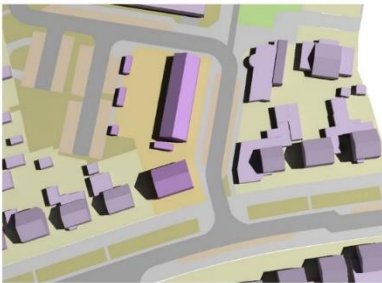
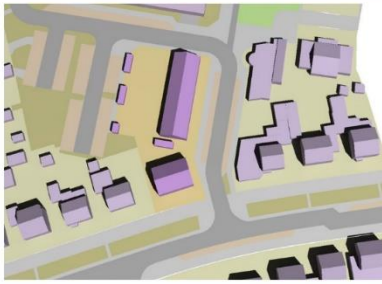
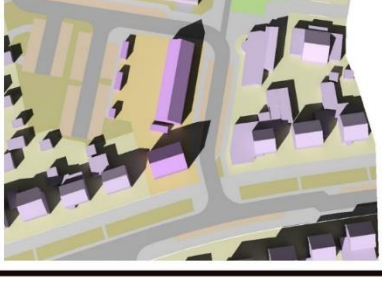


Bijlage 8

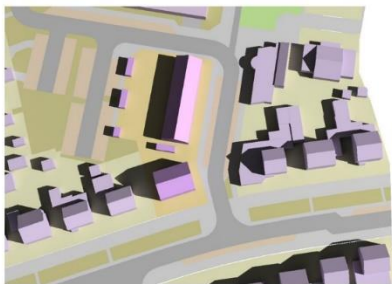
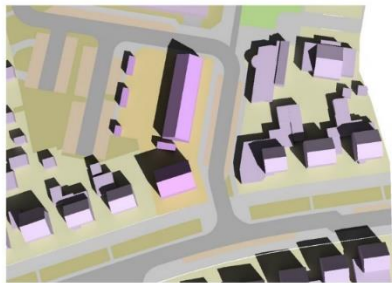
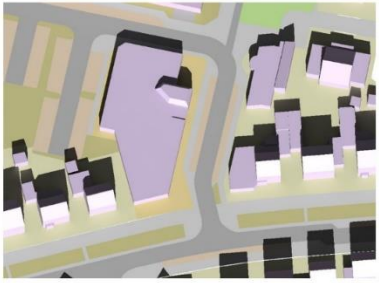
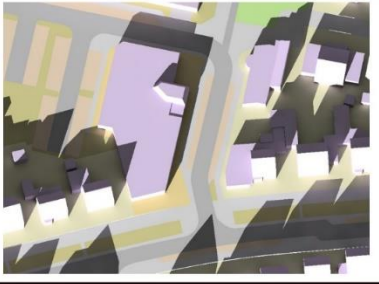
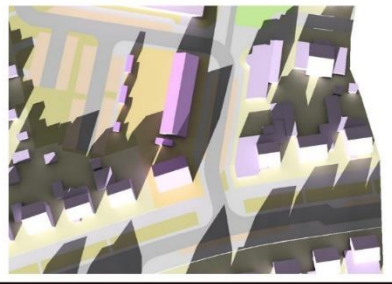
Schaduwberekening Onder de mast : 21 Maart

	Oude situatie	Nieuwbouw Eikenlaan 6/10 Nieuwbouw Onder de Mast 4/7.5
10u		
12u		
14u		
16u		

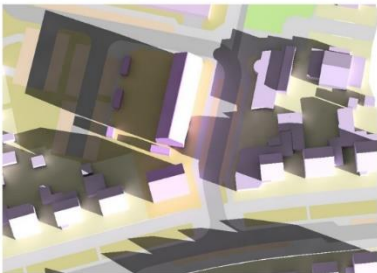
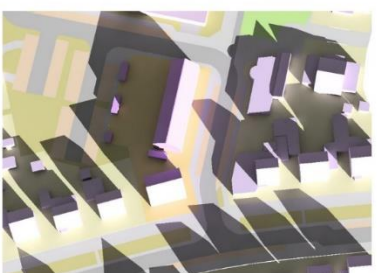
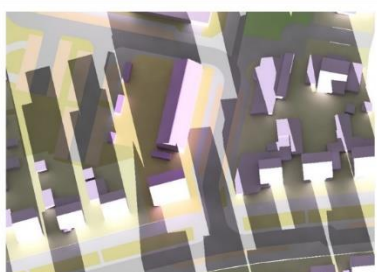
Schaduwberekening Onder de mast : 21 Juni

	Oude situatie	Nieuwbouw Eikenlaan 6/10 Nieuwbouw Onder de mast 4/7.5
10u		
12u		
14u		
16u		
18u		

Schaduwberekening Onder de mast : 21 September

	Oude situatie	Nieuwbouw Eiken laan 6/10 Nieuwbouw Onder de Mast 4/7.5
10u		
12u		
14u		
16u		

Schaduwberekening Onder de mast : 21 December

	Oude situatie	Nieuwbouw Eiken laan 6/10 Nieuwbouw Onder de Mast 4/7.5
10u		
12u		
14u		
15u	