

Verslag van inspraak en vooroverleg van voorontwerpbestemmingsplan 'Lindenlaan 18-20 en Dennenlaan 1 te Vinkel'

Algemeen

Het bestemmingsplan 'Lindenlaan 18-20 en Dennenlaan 1 te Vinkel' betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk'. Het plan betreft de bouw van zes appartementen op de percelen aan de Lindenlaan 18-20 en Dennenlaan 1 te Vinkel.

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Lindenlaan 18-20 en Dennenlaan 1 te Vinkel' heeft ter inzage gelegen in het kader van inspraak. De publicatie stond 28 januari 2011 in de Streekwijzer, de Staatscourant en op onze website www.maasdonk.nl. De stukken lagen vanaf 31 januari 2011 tot en met 13 maart 2011 in de publieksruimte ter inzage en waren tevens in te zien via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl

In het kader van vooroverleg heeft het waterschap per brief van 16 februari positief gereageerd. De provincie Noord-Brabant heeft per brief van 4 maart 2011 aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

In de periode van ter inzage leggen zijn twee zienswijzen ingediend. Onderstaand een samenvatting van de zienswijze en een reactie daarop.

- Zienswijze binnen gekomen per brief op 8 maart 2011:

SAMENVATTING

1. Inspreker geeft in zijn brief van 8 maart 2011 aan problemen te verwachten ten aanzien van de parkeerdruk aan de Dennenlaan met name in het weekend. Enerzijds is de Dennenlaan redelijk smal zodat geparkeerde voertuigen voor overlast zorgen. Anderzijds zijn aan de Dennenlaan enkele functies gevestigd die publiek trekken waardoor parkeerdruk ontstaat. Ook de inrichting van de openbare ruimte is niet duidelijk waardoor ook buiten de parkeervakken geparkeerd wordt. Inspreker is dan ook van mening dat geen medewerking verleend mag worden aan ontheffing van de parkeernorm van de gemeente Maasdonk. Als oplossingen stellen insprekers voor om een gedeeltelijk parkeerverbod in te voeren en om te komen tot herinrichting van de parkeervakken voor een duidelijker onderscheid met de weg.

- Zienswijze binnen gekomen per brief op 10 maart 2011:

1. Inspreker geeft in zijn brief van 10 maart 2011 aan problemen te verwachten ten aanzien van parkeren. Aangezien 6 appartementen worden gebouwd zouden 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. In het plan zijn 4 parkeerplaatsen opgenomen. Inspreker is van mening dat de resterende 8 parkeerplaatsen niet op de openbare ruimte afgewenteld mogen worden. Inspreker is bovendien van mening dat in de huidige situatie de parkeerdruk al te hoog is.
2. Inspreker is van mening dat het bouwplan leidt tot toename van verkeersdruk.
3. Inspreker is van mening dat het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot. Enerzijds bestaat deze aantasting uit het directe zicht dat vanuit het appartementen-

tencomplex ontstaat op de tuin en de woning van inspreker. Anderzijds wordt het bestaande uitzicht van inspreker weggenomen door het gebouw.

4. Inspreker vreest voor beperking van lichtinval op het perceel door het gebouw. Inspreker verzoekt om de beperking van lichtinval in kaart te brengen door middel van schaduwtekeningen.
5. Inspreker vreest voor geluidsoverlast door de aanwezigheid van appartementen naast het eigen perceel. Enerzijds vreest inspreker voor hinder van de toename aan verkeersbewegingen en anderzijds van de ingang tot het appartementencomplex, die naast de slaapkamer van inspreker is gepland.
6. Inspreker vreest voor waardedaling van de eigen woning. Inspreker geeft aan een planschadeverzoek bij de gemeenten te zullen indienen.

REACTIE:

– Inspreker bij brief van 8 maart 2011

1. Parkeren:
De hoeveelheid parkeergelegenheid in de omgeving van het nieuw te bouwen appartementencomplex wordt voldoende geacht. Met name de parkeerruimte bij de kerk wordt ook aangemerkt als beschikbare ruimte om de parkeerbehoefte op te vangen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente. Parkeeroverlast in de vorm van onvoldoende toegankelijkheid dient op basis van de Wegenverkeerswet te worden gehandhaafd door de politie. Dit vormt geen ruimtelijke belemmering voor het voorgenomen bouwplan.

• Inspreker bij brief van 10 maart 2011

1. Parkeren:
De hoeveelheid parkeergelegenheid in de omgeving van het nieuw te bouwen appartementencomplex wordt voldoende geacht. Met name de parkeerruimte bij de kerk wordt ook aangemerkt als beschikbare ruimte om de parkeerbehoefte op te vangen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.
Parkeeroverlast in de vorm van onvoldoende toegankelijkheid dient op basis van de Wegenverkeerswet te worden gehandhaafd door de politie. Dit vormt geen ruimtelijke belemmering voor het voorgenomen bouwplan.
2. Verkeer:
De verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling (5 koopappartementen zonder garage) bedraagt voor een gemiddelde weekdag van een gemiddelde maand 30 mvt/etmaal. Dit is ten opzichte van het prognosejaar 2020 (verkeersmodel GGA regio 's-Hertogenbosch) een toename van zo'n 1,4%. Wij achten dit derhalve geen belemmering. Voor de Dennenlaan zijn helaas geen geprognosticeerde intensiteiten of tellingen beschikbaar. Hier kan dan ook geen vergelijk gemaakt worden. Maar het ligt redelijkerwijs in de lijn der verwachting dat dit evenmin belemmeringen oplevert.
3. Op basis van een nadere studie door de architect van het nieuwe pand en een onafhankelijk advies van SAB (beiden bijgevoegd als bijlage) blijkt dat geen sprake is van onevenredige aantasting van de privacy door zicht van de dakkapel vanaf de tweede verdieping. Verder blijkt uit de uitzichttekeningen dat geen onevenredige beperking van het uitzicht voor inspreker optreedt.

4. Aangezien het pand ten noorden van het pand van inspreker is gesitueerd is niet gebleken van schaduwwerking of beperking van lichtinval. Uit de bijgevoegde situatieschetsen blijkt geen hinder.
5. Het perceel ter plaatse van de nieuwbouw heeft in het huidige bestemmingsplan een horecabestemming. Tevens wordt op dit perceel in de huidige situatie geparkeerd. De nieuwbouw vormt een soort barrière tussen het pand van inspreker en het bestaande horecapand. Ten aanzien van het parkeren op dit perceel wijzigt de situatie niet. Verder vormt normaal gebruik van de appartementen geen toename van geluidsoverlast. De entree is overigens niet gelegen aan de zijde van het nieuwe pand die grenst aan het perceel van inspreker. Toename van geluidsoverlast door de bouw van het nieuwe pand in vergelijking met de huidige situatie is dan ook niet aannemelijk.
6. Deze zienswijze is niet ruimtelijk relevant. Bij een potentiële waardedaling is het mogelijk om middels een verzoek om planschade dit aan de gemeente voor te leggen.

CONCLUSIE:

De reacties in het kader van vooroverleg en de inspraak geven geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan 'Lindenlaan 18-20 en Dennenlaan 1 te Vinkel' aan te passen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdonk

Bijlage 1 bij Nota van inspraak

VAN GENUGTEN ARCHITECTEN - COPPENSDIJK 24 - 5382 JT VINKEL - TEL. 073-5322246

J.H.M. van Genugten BNA
ir. C.A.P.G. van Genugten BNA

Aan:
Het College van Burgemeester
en Wethouders van de gemeente Maasdonk
Postbus 5
5386 ZG Geffen

Vinkel, 4 april 2011

Betreft: Van Bergen/inspraak voorontwerp bestemmingsplan
Lindenlaan 18-20 te Vinkel, 10 maart 2011
uw kenmerk:
ons kenmerk: 56108

GEMEENTE MAASDONK		Erg.	Secr.
INGEKOMEN			
11 APR 2011		Env.	Regr.
2280			
De vastelende afdeling		Intokopied	
Beleed			

Geacht College,

Er is ons door afdeling RO&Volkshuisvesting van de gemeente Maasdonk aan dhr. Van Orsouw (initiatiefnemer) verzocht om een reactie te geven op het deel 'privacy' uit de inspraakreactie van Fam. v. Bergen betreffende het voorontwerp bestemmingsplan Lindenlaan 18-20 te Vinkel. Namens en voor rekening van dhr. Van Orsouw ontvangt u van Van Genugten Architecten de reactie.

In de aanloop van het plan voor het bouwen van 5 extra appartementen aan de Lindenlaan 18-20 is er in het verleden veel overleg geweest met de gemeente. Er zijn verschillende beoordelingen gevraagd aan de commissie welstand en steeds zijn de plannen gewijzigd op de gegeven adviezen. Voor de initiatiefnemer is het plan op dit moment het hoogst haalbare en wij zijn er van overtuigd dat deze variant het minst overlast geeft op de omliggende percelen. De laatste aanpassing, het inpandig maken van de loggia op de 1^e verdieping is tevens gedaan op het verzoek van de naastliggend perceel.

Door de ruimte die er overblijft voor het appartement op de 2^e verdieping is het voor ons onmogelijk om ook daar een concessie te doen door het laten vervallen van 'het dakkapel'. Het plan zou dan onvoldoende verblijfsgebied hebben om daarmee te voldoen aan het bouwbesluit.

De woning van familie van Bergen staat in de Dennenlaan recht achter de bebouwing van de Lindenlaan 18-20. De afstand van de woning tot de erfgrens is ± 2.50 m'. De afstand van de nieuwe bebouwing tot deze erfgrens wordt 3.00 m', overeenkomstig de maat in het bestemmingsplan Kernen Maasdonk wat voor het binnenstedelijk gebied van Maasdonk als norm wordt gehanteerd.

Het gevelelement waarvan in de inspraakreactie wordt geschetst dat deze veel inkijk geeft op de achtertuin heeft een horizontale afstand tot de erfgrens van 4.75 m'. Ondanks de hoogte van de kijklijn van ongeveer 7.80 m' (1.80 m + 2^e verdiepingvloer) geeft deze weinig zicht op de tuin. In een bijgaande schets hebben we de inkijk op tuin van Dennenlaan 3 inzichtelijk gemaakt en valt op te merken dat deze veel minder is als binnen stedelijk gebied wordt geaccepteerd.

BNA



Lidmaatschap

Rekening 15.44.06.287
B.T.W. nr. 0638.42.554.B.01

VAN GENUGTEN ARCHITECTEN - COPPENSDIJK 24 - 5382 JT VINKEL - TEL. 073-5322246

J.H.M. van Genugten BNA
ir. C.A.P.G. van Genugten BNA

Ook voor wat betreft het zicht vanuit de keuken hebben we een verbeelding gemaakt. Ondanks dat de nieuwe bebouwing dicht bij de erfgrans komt zal deze niet naar voren komen. Een belemmering in zicht zal alleen dan plaatsvinden als je dicht bij het raam probeert zijdelings te kijken. Dit lijkt ons geen natuurlijke houding en zal dan ook niet vaak voorkomen. Een belemmering in het zicht vanuit deze positie ervaren wij niet zoals wordt geschetst in de inspraakbrief.

Voor de goede orde moeten we nog melden dat de hoogte van het gebouw niet de beschreven 10 m' hoogte zal halen maar dat de nok zal liggen op 9 m' + peil. Het hoogste gedeelte van het gebouw, de glazen entreepartij zal een hoogte halen van 9.60 m'. Deze ligt echter ook op 9.60 m' uit de zijdelingse erfgrans.

Gelet op deze informatie zien we een eventuele planaanpassing niet als oplossing van het beschreven privacyschending van fam. Van Bergen.

Mochten er aan de hand van deze reactie nog vragen zijn dan kunt u altijd contact opnemen met dhr. E.D. Meijs, telefoon 073-5322246, of per mail.

Hoogachtend,



met vriendelijke groet,

J.H.M. van Genugten
Van Genugten Architecten

Bijlage: foto's en schetsen van de locatie

BNA



Lidmaatschap

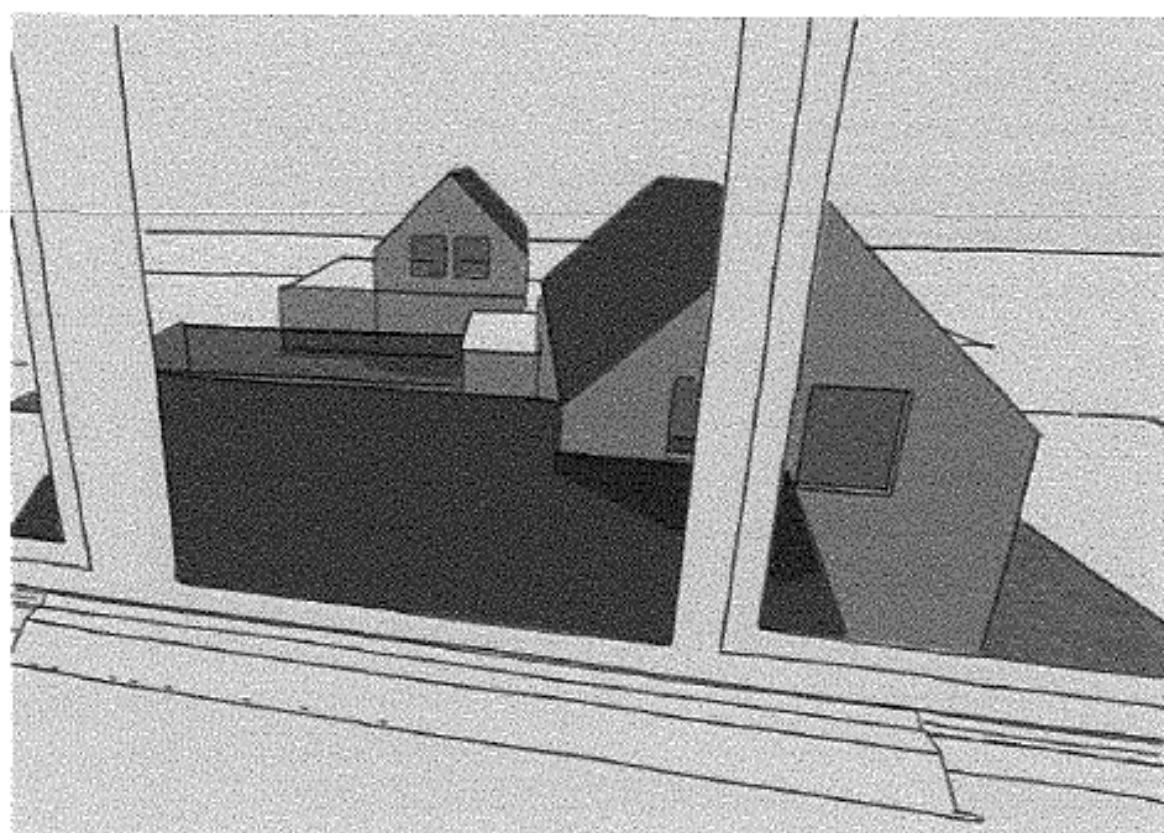
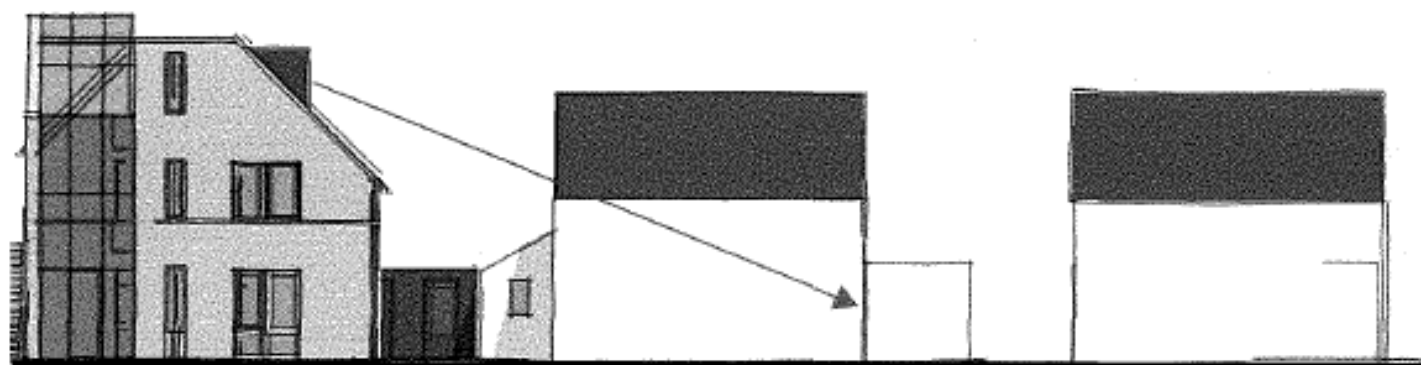
Rabobank 15.44.06.287
B.T.W. nr. 0638.42.554.B.01

BIJLAGE I

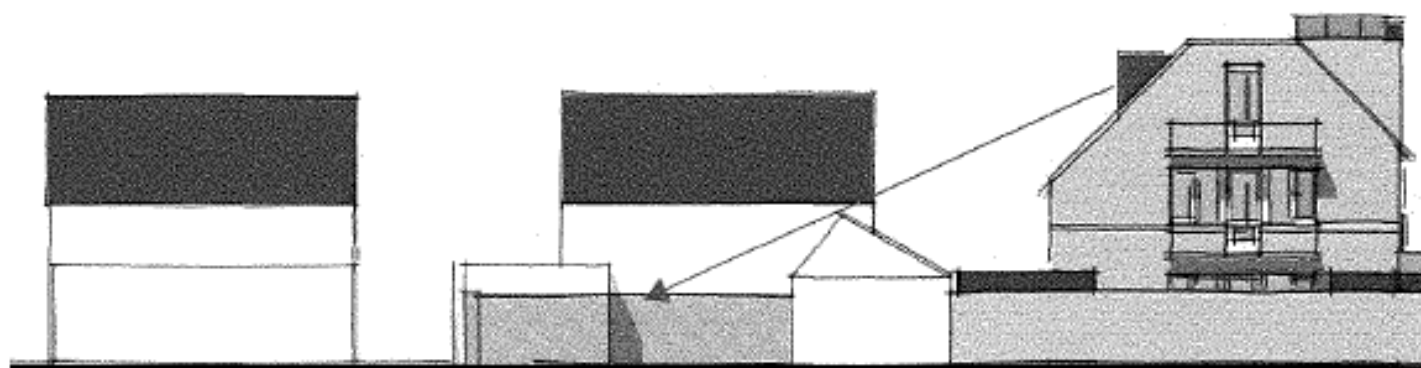


Foto's bestaande toestand

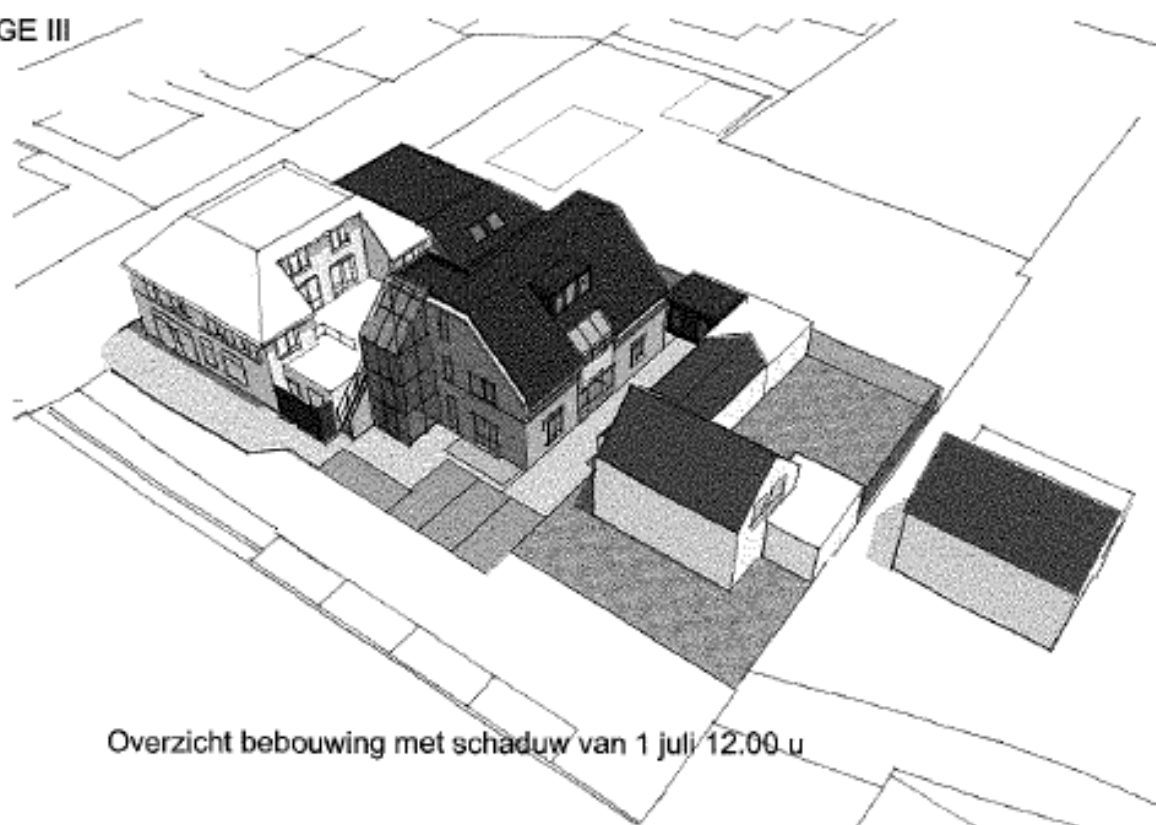
BIJLAGE II



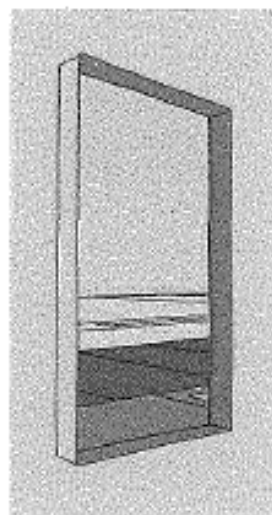
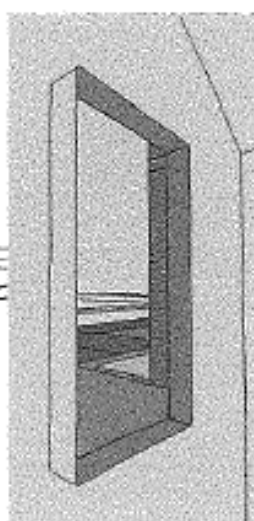
Zicht vanuit nieuwbouw op Dennelaan 3



BIJLAGE III



Uiterste zichtlijn vanuit keuken Dennenlaan 3



Zichtlijn vanuit keuken Dennenlaan 3 op kerkplein

Bijlage 2 bij Nota van inspraak

Advies inzake belemmering woongenot Dennenlaan 3 Vinkel ten gevolge van bouwplan

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze tegen het bouwplan Lindenlaan 18-20 en Dennenlaan 1 te Vinkel, gemeente Maasdonk, zijn de gevolgen van het plan voor de privacy en het uitzicht van de naastgelegen woning Dennenlaan 3 nader onderzocht. Het bouwplan voorziet in twee verdiepingen met 2 woningen alsmede een woning in de kap. Bij deze laatste woning is een dakkapel op het zuidelijke dakvlak geplaatst. De buitenruimten van de appartementen bevinden zich aan de achterzijde van het gebouw (oostzijde).

De architect van het nieuwe pand heeft een onderzoek gedaan om te zien of sprake is van onevenredige aantasting van de privacy door zicht van de dakkapel vanaf de tweede verdieping, en/of van onevenredige beperking van het uitzicht. Aan SAB is gevraagd om deze bevindingen te beoordelen.

In het algemeen merken wij het volgende op.

Het gebouw wijkt qua schaal niet sterk af van die van bebouwing in de omgeving, maar het is groter dan de dorpse woonhuizen. Door de lage goot en de keuze voor loggia en dakkapel, is duidelijk getracht is om de omvang beperkt te houden. Het gebouw staat echter vrij dicht op het buurperceel. Hierdoor kan het woongenot worden aangetast. Zeker als de vensters op de tuin lijken te zijn gericht. Bij plaatsing van de dakkapel op het noordelijke dakvlak, en dakramen in het zuidelijke, zou dit veel minder spelen. Dit levert echter problemen op voor de woningindeling.

Een *appartement* met uitzicht op een tuin is van een andere orde dan de bovenverdieping van een woonhuis, omdat hier vaker aanwezigheid wordt verondersteld.

Inkijk in de tuin.

De situatie zoals die uit de tekeningen blijkt, komt wel vaker voor in dorpse en stedelijke omgevingen, en is op zich niet onaanvaardbaar te noemen. Het door de architect aangegeven beeld van het uitzicht lijkt ons reëel. De ooghoogte ligt veelal op ca 150 - 160 cm boven de vloer. Ook houdt men normaal gesproken ca 30 – 50 cm afstand tot de ruit, waardoor de zichtlijn hoger uitkomt in de tuin. Er is dus, bij normaal gebruik, helemaal aan de zuidrand van de tuin, hoogstens het bovenste deel van het bijgebouw te zien. Feitelijk zal van het uitzicht niet of nauwelijks "gebruik worden gemaakt"; de pleinkant is vele malen interessanter. (Aan die zijde is overigens slechts een minimaal venster aanwezig; het zou voor de hand liggen, de bovenste woning meer op het plein te oriënteren).

Gevoelsmatig zal de aanwezigheid van de appartementen op zo'n relatief korte afstand van de achtertuin wel degelijk van invloed zijn op het woongenot, zeker vergeleken met de huidige situatie. De dakkapel kan immers ook vanuit de tuin worden waargenomen, en dat geeft een geheel ander beeld dan het huidige. Ruimte voor afschermend groen is er niet.

Zicht op het plein

Het uitzicht vanuit de bestaande woning op het plein zou door de realisering van het plan worden weggenomen. Het aan de westzijde gelegen plein kan evenwel worden waargenomen, wellicht minder vanuit de keuken. Ook hier geven de tekeningen van de architect inzicht in de toekomstige situatie. Mede gelet op de gekozen bouwgrenzen achten wij dit geen steekhoudend bezwaar.

Conclusie

De toelichtende schetsen van de architect geven een reëel beeld van de toekomstige situatie. Hieruit blijkt dat feitelijk de beperking van privacy en uitzicht mee valt, omdat slechts een kleine strook feitelijk kan worden waargenomen. Er is ons inziens dan ook geen sprake van een onaanvaardbare situatie.

Dat laat onverlet dat het woongenot wordt aangetast. Hiervoor bestaat de planschade-regeling.

SAB

1 juni 2011