

Nota zienswijzen "Oude Boom 5 Maarheeze"

Het ontwerp bestemmingsplan "Oude boom 5 Maarheeze" heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening gedurende een termijn van 6 weken, van 14 MAART 2013 tot en met 24 APRIL 2013, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder via deze weg de mogelijkheid gekregen op het plan te reageren. Binnen de gestelde termijn zijn 9 zienswijzen ingediend, te weten:

1. Zienswijze 1: Bruine Akkers 11, ingekomen 4 maart 2013;
2. Zienswijze 2: Bruine Akkers 7, ingekomen 28 februari 2013 / 26 maart 2013;
3. Zienswijze 3: Bruine Akkers 9, ingekomen 22 april 2013;
4. Zienswijze 4: Bruine Akkers 9, ingekomen 28 februari 2013 / 11 april 2013;
5. Zienswijze 5: Oude Boom 3, ingekomen 13 februari 2013 / 23 april 2013;
6. Zienswijze 6: Sterkselseweg 1, ingekomen 18 februari 2013 / 23 april 2013;
7. Zienswijze 7: Sterkselseweg 3, ingekomen 20 februari 2013 / 24 april 2013;
8. Zienswijze 8: Zeis 17, ingekomen 10 april 2013;
9. Zienswijze 9: Stationsstraat 62, ingekomen 25 april 2013.

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk verklaard. Echter de zienswijze met nummer 3 is ingediend door een persoon welke niet woonachtig is op het gegeven adres en derhalve niet belanghebbend en dus niet-ontvankelijk. In dit document zijn de ingediende reacties samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven wat de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn.

1. Bruine Akkers 11

Samenvatting zienswijze

Reclamant voert de navolgende gronden aan voor zijn/haar zienswijze:

- a. er heeft geen actieve informatievoorziening plaatsgevonden vanuit de gemeente of initiatiefnemer richting omwonenden;
- b. er verdwijnt veel groen en de Zeis is niet geschikt voor autoverkeer;
- c. wat zijn de kosten van de verplaatsing van de sirenepaal?

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de door reclamant aangehaalde gronden, kan de volgende beantwoording/reactie gegeven worden:

- a. Het ontwerp bestemmingsplan is in eerste instantie gepubliceerd op 28 november 2012 in de Grenskoerier en de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het ontwerp bestemmingsplan is vervolgens nogmaals ter inzage gelegd waarbij publicatie heeft plaatsgevonden in de Grenskoerier, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Aan de wettelijk gestelde eisen als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt voldaan. Daarnaast zijn alle omwonenden binnen een straal van circa 100 meter met een brief geïnformeerd over de start van de inzage periode.
- b. Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken zullen de coniferen op het terrein Oude Boom 5 waar de nieuwbouw is gepland verdwijnen. In de nieuwe situatie grenzen de tuinen (groen) van de nieuwbouw aan de plaatselijk verbrede Zeis. Deze situatie in combinatie met de niet langer aanwezige schaduwwerking door de hoge coniferen zal een substantiële verbetering opleveren ten aanzien van de huidige situatie.

- c. Het moeten verplaatsen van de alarminstallatie is niet aan de orde. Gegadigden voor de koop van de woningen zullen de aanwezigheid van de sirene in hun overwegingen mee moeten nemen. Overigens is de afstand van de alarminstallatie tot de geplande nieuwbouw groter dan de afstand tot de bestaande woningen aan de Zeis.

De ingekomen zienswijze is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Bruine Akkers 7

Samenvatting zienswijze

Reclamant voert de navolgende gronden aan voor zijn/haar zienswijze:

- a. door de realisatie van de twee seniorenwoningen zal verlies van privacy optreden;
- b. door de realisatie van de twee seniorenwoningen zal verlies van zonlicht optreden;
- c. door de realisatie van de twee seniorenwoningen zal waardedaling van de woning optreden;
- d. er heeft geen actieve informatievoorziening plaatsgevonden vanuit de gemeente of initiatiefnemer richting omwonenden;
- e. er verdwijnt veel groen en de Zeis is niet geschikt voor autoverkeer;
- f. wat zijn de kosten van de verplaatsing van de sirenepaal?

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de door reclamant aangehaalde gronden, kan de volgende beantwoording/reactie gegeven worden:

- a. Het project bestaat uit twee vrijstaande woningen. De woningen staan rondom vrij op het perceel. Er wordt niet op de erfgrans gebouwd. Aan de westkant grenst de locatie aan de Zeis, aan de zuidkant aan de tuin van Oude Boom 5 (aanvrager), aan de noordkant aan de tuin van Bruine Akkers 7 en aan de oostkant grenst de locatie aan de tuin van Oude Boom 3. De nieuwbouw is georiënteerd op de Zeis (entree, parkeerplaats). De begane grond noordgevel (richting Bruine Akkers) heeft een gesloten karakter. Hierachter zitten berging, toilet en badkamer. De begane grond zuidgevel (richting Oude Boom 5) is open van karakter en is tuin georiënteerd. De begane grond westgevel (richting Oude Boom 3) is gesloten van karakter. Hierachter zitten badkamer en slaapkamer. Omdat het hier gaat om seniorenwoningen zijn vanwege toegankelijkheidseisen alle functies (wonen, koken, slapen) op de begane grond gesitueerd. De verdieping is in principe bestemd voor hobby, gasten en opslag. Door deze opzet wordt de privacy van de omliggende percelen gewaarborgd.
- b. Momenteel is de erfscheiding tussen de Oude Boom en Zeis voorzien van een dichte begroeiing van hoge coniferen en dennen. De situatie van de woningen aan de Zeis- daar waar een eventuele verslechtering zou kunnen optreden- verbetert: de hoge en dichte erfscheiding verdwijnt, hiervoor in de plaats komt een lagere en meer open straatwand. Deze straatwand ligt bovendien op grotere afstand van de gevel van de Zeis dan de huidige erfscheiding. In de bijlage behorende bij deze nota van zienswijzen is een bezonningstudie opgenomen, welke de situatie verduidelijkt.
- c. Op het moment dat het bestemmingsplan inwerking is getreden waarop de veronderstelde planschade betrekking heeft, kan bij het college van burgemeester en wethouders een aanvraag voor planschadevergoeding worden ingediend. Gemeente en initiatiefnemer zullen hierover van tevoren nadere afspraken maken. Deze worden vastgelegd in een planschadeovereenkomst.
- d. Het ontwerp bestemmingsplan is in eerste instantie gepubliceerd op 28 november 2012 in de Grenskoerier en de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het ontwerp

bestemmingsplan is vervolgens nogmaals ter inzage gelegd waarbij publicatie heeft plaatsgevonden in de Grenskoerier, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Aan de wettelijk gestelde eisen als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt voldaan. Daarnaast zijn alle omwonenden binnen een straal van circa 100 meter met een brief geïnformeerd over de start van de inzage periode.

- e. Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken zullen de coniferen op het terrein Oude Boom 5 waar de nieuwbouw is gepland verdwijnen. In de nieuwe situatie grenzen de tuinen (groen) van de nieuwbouw aan de plaatselijk verbrede Zeis. Deze situatie in combinatie met de niet langer aanwezige schaduwwerking door de hoge coniferen zal een substantiële verbetering opleveren ten aanzien van de huidige situatie.
- f. Het moeten verplaatsen van de alarminstallatie is niet aan de orde. Gegadigden voor de koop van de woningen zullen de aanwezigheid van de sirene in hun overwegingen mee moeten nemen. Overigens is de afstand van de alarminstallatie tot de geplande nieuwbouw groter dan de afstand tot de bestaande woningen aan de Zeis.

De ingekomen zienswijze is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Bruine Akkers 9

Deze zienswijze is ingediend door een persoon die niet woonachtig is op onderhavig adres en derhalve ook geen belanghebbende in deze casus.

De ingekomen reactie is niet ontvankelijk en derhalve ter kennisgeving aangenomen.

4. Bruine Akkers 9

Samenvatting zienswijze

Reclamant voert de navolgende gronden aan voor zijn/haar zienswijze:

- a. door de realisatie van de twee seniorenwoningen zal verlies van privacy optreden;
- b. door de realisatie van de twee seniorenwoningen zal verlies van zonlicht optreden;
- c. door de realisatie van de twee seniorenwoningen zal waardedaling van de woning optreden;
- d. er heeft geen actieve informatievoorziening plaatsgevonden vanuit de gemeente of initiatiefnemer richting omwonenden;
- e. er verdwijnt veel groen en de Zeis is niet geschikt voor autoverkeer;
- f. wat zijn de kosten van de verplaatsing van de sirenepaal?
- g. Er wordt gevreesd voor parkeeroverlast;
- h. Er wordt gevreesd voor een toename van de verkeersdruk;
- i. Het plan is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de door reclamant aangehaalde gronden, kan de volgende beantwoording/reactie gegeven worden:

- a. Het project bestaat uit twee vrijstaande woningen. De woningen staan rondom vrij op het perceel. Er wordt niet op de erfgrans gebouwd. Aan de westkant grenst de locatie aan de Zeis, aan de zuidkant aan de tuin van Oude Boom 5 (aanvrager), aan de noordkant aan de tuin van Bruine Akkers 7 en aan de oostkant grenst de locatie aan de

tuin van Oude Boom 3. De nieuwbouw is georiënteerd op de Zeis (entree, parkeerplaats). De begane grond noordgevel (richting Bruine Akkers) heeft een gesloten karakter. Hierachter zitten berging, toilet en badkamer. De begane grond zuidgevel (richting Oude Boom 5) is open van karakter en is tuin georiënteerd. De begane grond westgevel (richting Oude Boom 3) is gesloten van karakter. Hierachter zitten badkamer en slaapkamer. Omdat het hier gaat om seniorenwoningen zijn vanwege toegankelijkheidseisen alle functies (wonen, koken, slapen) op de begane grond gesitueerd. De verdieping is in principe bestemd voor hobby, gasten en opslag. Door deze opzet wordt de privacy van de omliggende percelen gewaarborgd.

- b. Momenteel is de erfscheiding tussen de Oude Boom en Zeis voorzien van een dichte begroeiing van hoge coniferen en dennen. De situatie van de woningen aan de Zeis- daar waar een eventuele verslechtering zou kunnen optreden- verbetert: de hoge en dichte erfscheiding verdwijnt, hiervoor in de plaats komt een lagere en meer open straatwand. Deze straatwand ligt bovendien op grotere afstand van de gevel van de Zeis dan de huidige erfscheiding. In de bijlage behorende bij deze nota van zienswijzen is een bezonningsstudie opgenomen, welke de situatie verduidelijkt.
- c. Op het moment dat het bestemmingsplan inwerking is getreden waarop de veronderstelde planschade betrekking heeft, kan bij het college van burgemeester en wethouders een aanvraag voor planschadevergoeding worden ingediend. Gemeente en initiatiefnemer zullen hierover van tevoren nadere afspraken maken. Deze worden vastgelegd in een planschadeovereenkomst.
- d. Het ontwerp bestemmingsplan is in eerste instantie gepubliceerd op 28 november 2012 in de Grenskoerier en de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het ontwerp bestemmingsplan is vervolgens nogmaals ter inzage gelegd waarbij publicatie heeft plaatsgevonden in de Grenskoerier, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Aan de wettelijk gestelde eisen als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt voldaan. Daarnaast zijn alle omwonenden binnen een straal van circa 100 meter met een brief geïnformeerd over de start van de inzage periode.
- e. Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken zullen de coniferen op het terrein Oude Boom 5 waar de nieuwbouw is gepland verdwijnen. In de nieuwe situatie grenzen de tuinen (groen) van de nieuwbouw aan de plaatselijk verbrede Zeis. Deze situatie in combinatie met de niet langer aanwezige schaduwwerking door de hoge coniferen zal een substantiële verbetering opleveren ten aanzien van de huidige situatie.
- f. Het moeten verplaatsen van de alarminstallatie is niet aan de orde. Gegadigden voor de koop van de woningen zullen de aanwezigheid van de sirene in hun overwegingen mee moeten nemen. Overigens is de afstand van de alarminstallatie tot de geplande nieuwbouw groter dan de afstand tot de bestaande woningen aan de Zeis.
- g. Ten behoeve van de planontwikkeling worden er geen bestaande parkeerplaatsen opgeheven. De planontwikkeling, inclusief parkeervoorziening, vindt uitsluitend plaats op eigen terrein. Op dit moment is nog niet bekend hoe de openbare ruimte zal worden ingericht na realisatie. Het parkeren voor de woningen geschiedt op eigen terrein. Hier is ruimte gereserveerd voor 2 auto's per woning. Bezoekers die met de auto komen zullen aanspraak maken op het beschikbare aanbod in de omgeving wanneer de 2 parkeerplaatsen bezet zijn. Voor deze toestroom is voldoende capaciteit in de buurt. Daarnaast zal de gemeente rekening houden met extra parkeerdruk bij het ontwerp van de openbare ruimte. Gezien de doelgroep waarvoor gebouwd wordt is het niet aannemelijk dat hier problemen ontstaan.
- h. De parkeerplaatsen van de meest zuidelijk gelegen woning worden op eigen terrein gerealiseerd en zijn bereikbaar vanaf de straat. Waar de Zeis nu versmald en overgaat in een fiets-/voetpad wordt het profiel verbreed om in- en uitrijden van auto's naar de parkeerplaats mogelijk te maken. Het brede deel van de Zeis wordt doorgezet tot aan de parkeerplaats. Deze verbreding vindt plaats op eigen terrein.

- i. Het project betreft de nieuwbouw van 2 seniorenwoningen inclusief tuin en parkeerplaats aan de Zeis, de verbindingsweg tussen Oude Boom en Bruine akkers. De Zeis is een langzaam-verkeersroute tussen de Bruine Akkers en het centrum van het dorp. Het ligt voor de hand dat de veel gebruikte route in de toekomst belangrijker zal worden op het moment dat de te behouden voormalige lagere school aan de Oude Boom een nieuwe functie krijgt.

Aan het begin van de Zeis staat een appartementsgebouw. De hoogte hiervan is twee lagen met een kap. Hier tegenover wordt de Zeis begrensd door een stenen muur van ca. 2 meter hoog, de erfscheiding/tuinmuur van de woning aan de Bruine Akkers 7. Voor de tuinmuur is een strook met 9 parkeervakken. Lopende in de richting van de Oude Boom versmalt de Zeis zich tot een pad van 2 meter breed met aan weerszijden hoge coniferen. In combinatie met de lengte van het pad maakt het dit gedeelte van de Zeis een weinig aantrekkelijke route.

De nieuwbouw is gesitueerd op de plek waar de Zeis versmalt. Hiervoor moeten de hoge coniferen en andere bomen op die plek wijken. Het straatprofiel wordt hierdoor een stuk breder en meer open. Om verschillende redenen is 2 woningen uitgangspunt. Omdat het seniorenwoningen betreft is de zorgcomponent een belangrijke factor.

Clustering van meerdere woningen is in dit geval gewenst. Niet alleen omdat eventuele zorg dan efficiënter kan worden ingezet maar ook vanwege de onderlinge verbondenheid van de bewoners. Ook om stedenbouwkundige redenen moet een toevoeging geen incident zijn maar een duidelijk gebaar. Dat gebaar wordt gemaakt door een ritme van gelijksoortige woningen in te zetten. Twee woningen is dan een minimum. De twee woningen geven de Zeis een duidelijke begrenzing en maken de straat meer overzichtelijk. Door de toevoeging van de woningen wordt de lengte van de smalle doorgang bekort en het gevoel van veiligheid vergroot.

De perceelgrootte is vergelijkbaar met de grootte van de percelen in de buurt (2 X 2,6 are). Qua opbouw en bebouwingshoogte wordt aansluiting gezocht met de bebouwing in de omgeving. De seniorenwoningen zijn opgebouwd uit een hoger (2 lagen) en een lager deel. Inclusief voortuin en de karakteristieke kap geven het de seniorenwoningen een dorpse maar eigentijdse uitstraling. Op de ruime percelen in de omgeving is veel groen aanwezig. Met onderhavig plan op eveneens ruime percelen wordt deze opzet niet onderbroken.

Om het bouwplan stedenbouwkundig haar plaats te laten vinden binnen het plangebied en om het gevoel van massaliteit te verminderen, worden de goot- en bouwhoogte van de nieuw te realiseren woningen vastgezet op 5 en resp. 7 meter. Tevens wordt de voorgevelrooilijn van de zuidelijke woning gelijk gesteld met de noordelijke woning, zodoende dat een rustig straatbeeld wordt gecreëerd.

De ingekomen zienswijze is deels gegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De goot- en bouwhoogte wordt in de planregels aangepast en op de verbeelding wordt de situering van het bouwvlak van de zuidelijke woning verplaatst.

5. Oude Boom 3

Samenvatting zienswijze

Reclamant voert de navolgende gronden aan voor zijn/haar zienswijze:

- a. door de realisatie van de twee seniorenwoningen zal verlies van privacy optreden;
- b. door de realisatie van de twee seniorenwoningen zal verlies van zonlicht optreden;
- c. door de realisatie van de twee seniorenwoningen zal waardedaling van de woning optreden;

- d. er heeft geen actieve informatievoorziening plaatsgevonden vanuit de gemeente of initiatiefnemer richting omwonenden;
- e. er verdwijnt veel groen en de Zeis is niet geschikt voor autoverkeer;
- f. wat zijn de kosten van de verplaatsing van de sirenepaal?
- g. Het voornemen is strijdig met het vigerend bestemmingsplan en beleid;
- h. Het onderhavige voornemen is onvoldoende onderbouwd en onzorgvuldig gemotiveerd;
- i. Het voornemen heeft een onevenredige aantasting van de bestaande woonbelangen tot gevolg en leidt tot een daling van de waarde van de woning;

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de door reclamant aangehaalde gronden, kan de volgende beantwoording/reactie gegeven worden:

- a. Het project bestaat uit twee vrijstaande woningen. De woningen staan rondom vrij op het perceel. Er wordt niet op de erfgrans gebouwd. Aan de westkant grenst de locatie aan de Zeis, aan de zuidkant aan de tuin van Oude Boom 5 (aanvrager), aan de noordkant aan de tuin van Bruine Akkers 7 en aan de oostkant grenst de locatie aan de tuin van Oude Boom 3. De nieuwbouw is georiënteerd op de Zeis (entree, parkeerplaats). De begane grond noordgevel (richting Bruine Akkers) heeft een gesloten karakter. Hierachter zitten berging, toilet en badkamer. De begane grond zuidgevel (richting Oude Boom 5) is open van karakter en is tuin georiënteerd. De begane grond westgevel (richting Oude Boom 3) is gesloten van karakter. Hierachter zitten badkamer en slaapkamer. Omdat het hier gaat om seniorenwoningen zijn vanwege toegankelijkheidseisen alle functies (wonen, koken, slapen) op de begane grond gesitueerd. De verdieping is in principe bestemd voor hobby, gasten en opslag. Door deze opzet wordt de privacy van de omliggende percelen gewaarborgd.
- b. Momenteel is de erfscheiding tussen de Oude Boom en Zeis voorzien van een dichte begroeiing van hoge coniferen en dennen. De situatie van de woningen aan de Zeis- daar waar een eventuele verslechtering zou kunnen optreden- verbetert: de hoge en dichte erfscheiding verdwijnt, hiervoor in de plaats komt een lagere en meer open straatwand. Deze straatwand ligt bovendien op grotere afstand van de gevel van de Zeis dan de huidige erfscheiding. In de bijlage behorende bij deze nota van zienswijzen is een bezonningsstudie opgenomen, welke de situatie verduidelijkt.
- c. Op het moment dat het bestemmingsplan inwerking is getreden waarop de veronderstelde planschade betrekking heeft, kan bij het college van burgemeester en wethouders een aanvraag voor planschadevergoeding worden ingediend. Gemeente en initiatiefnemer zullen hierover van tevoren nadere afspraken maken. Deze worden vastgelegd in een planschadeovereenkomst.
- d. Het ontwerp bestemmingsplan is in eerste instantie gepubliceerd op 28 november 2012 in de Grenskoerier en de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het ontwerp bestemmingsplan is vervolgens nogmaals ter inzage gelegd waarbij publicatie heeft plaatsgevonden in de Grenskoerier, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Aan de wettelijk gestelde eisen als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt voldaan. Daarnaast zijn alle omwonenden binnen een straal van circa 100 meter met een brief geïnformeerd over de start van de inzage periode.
- e. Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken zullen de coniferen op het terrein Oude Boom 5 waar de nieuwbouw is gepland verdwijnen. In de nieuwe situatie grenzen de tuinen (groen) van de nieuwbouw aan de plaatselijk verbrede Zeis. Deze situatie in combinatie met de niet langer aanwezige schaduwwerking door de hoge coniferen zal een substantiële verbetering opleveren ten aanzien van de huidige situatie.
- f. Het moeten verplaatsen van de alarminstallatie is niet aan de orde. Gegadigden voor de koop van de woningen zullen de aanwezigheid van de sirene in hun overwegingen mee

moeten nemen. Overigens is de afstand van de alarminstallatie tot de geplande nieuwbouw groter dan de afstand tot de bestaande woningen aan de Zeis.

- g. Het verzoek is inderdaad strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Derhalve wordt voorliggend bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Onderhavig bestemmingsplan zorgt voor de planologisch-juridische borging van het planvoornemen.

In de 'Verordening ruimte 2012' van de provincie Brabant wordt Maarheeze aangemerkt als bestaand stedelijk gebied ('kern in landelijk gebied'). Verdichten op dit soort locaties in plaats van het buitengebied is beleid. Voorwaarden zijn dat de plancapaciteit van een gebied verdichting toestaat en het plan past binnen de bestaande context.

- h. Reclamant heeft gelijk dat bij de invulling van het plan dient te worden uitgegaan van de maximale planologische bouwmogelijkheden. Het standpunt als verwoord is onjuist, echter er is tevens een archeologische bureau onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat, doordat de bodem geroerd is, de kans op het aantreffen van archeologische resten klein is. Dit wordt tevens onderschreven door de SRE/ODZOB.
- i. Op het moment dat het bestemmingsplan inwerking is getreden waarop de veronderstelde planschade betrekking heeft, kan bij het college van burgemeester en wethouders een aanvraag voor planschadevergoeding worden ingediend. Gemeente en initiatiefnemer zullen hierover van tevoren nadere afspraken maken. Deze worden vastgelegd in een planschadeovereenkomst.

De ingekomen zienswijze is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

6. Sterkselseweg 1

Samenvatting zienswijze

Reclamant voert de navolgende gronden aan voor zijn/haar zienswijze:

- a. Het is aannemelijk dat er in plaats van seniorenwoningen, andere typen woningen worden gerealiseerd;
- b. Bereikbaarheid voor hulpdiensten;
- c. er heeft geen actieve informatievoorziening plaatsgevonden vanuit de gemeente of initiatiefnemer richting omwonenden;
- d. gevreesd wordt voor een verlies aan privacy;
- e. gevreesd wordt voor verlies van woongenot en planschade.

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de door reclamant aangehaalde gronden, kan de volgende beantwoording/reactie gegeven worden:

- a. Het is juridisch niet mogelijk woningen specifiek als seniorenwoning aan te wijzen. Wel wordt dit nader onderbouwd in de toelichting. Daarnaast streeft het gemeentelijk beleid na dat alle nieuwbouwwoningen zo veel mogelijk levensloopbestendig worden gerealiseerd.
- b. In verband met de ontsluiting van de nieuwbouw wordt het profiel van de Zeis plaatselijk verbreed. Hierdoor is tevens de bereikbaarheid voor de hulpdiensten gegarandeerd.
- c. Het ontwerp bestemmingsplan is in eerste instantie gepubliceerd op 28 november 2012 in de Grenskoerier en de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het ontwerp bestemmingsplan is vervolgens nogmaals ter inzage gelegd waarbij publicatie heeft plaatsgevonden in de Grenskoerier, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Aan

de wettelijk gestelde eisen als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt voldaan. Daarnaast zijn alle omwonenden binnen een straal van circa 100 meter met een brief geïnformeerd over de start van de inzage periode.

- d. Het project bestaat uit twee vrijstaande woningen. De woningen staan rondom vrij op het perceel. Er wordt niet op de erfgrans gebouwd. Aan de westkant grenst de locatie aan de Zeis, aan de zuidkant aan de tuin van Oude Boom 5 (aanvrager), aan de noordkant aan de tuin van Bruine Akkers 7 en aan de oostkant grenst de locatie aan de tuin van Oude Boom 3. De nieuwbouw is georiënteerd op de Zeis (entree, parkeerplaats). De begane grond noordgevel (richting Bruine Akkers) heeft een gesloten karakter. Hierachter zitten berging, toilet en badkamer. De begane grond zuidgevel (richting Oude Boom 5) is open van karakter en is tuin georiënteerd. De begane grond westgevel (richting Oude Boom 3) is gesloten van karakter. Hierachter zitten badkamer en slaapkamer. Omdat het hier gaat om seniorenwoningen zijn vanwege toegankelijkheidseisen alle functies (wonen, koken, slapen) op de begane grond gesitueerd. De verdieping is in principe bestemd voor hobby, gasten en opslag. Door deze opzet wordt de privacy van de omliggende percelen gewaarborgd.
- e. Op het moment dat het bestemmingsplan inwerking is getreden waarop de veronderstelde planschade betrekking heeft, kan bij het college van burgemeester en wethouders een aanvraag voor planschadevergoeding worden ingediend. Gemeente en initiatiefnemer zullen hierover van tevoren nadere afspraken maken. Deze worden vastgelegd in een planschadeovereenkomst.

De ingekomen zienswijze is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7. Sterkselseweg 3

Samenvatting zienswijze

Reclamant voert de navolgende gronden aan voor zijn/haar zienswijze:

- a. Het is niet geheel duidelijk of het voorliggend plan financieel haalbaar is;
- b. Gevreesd wordt voor parkeeroverlast in de nabije omgeving;
- c. Het bouwplan is in strijd met provinciale richtlijnen en is strijdig met het gemeentelijk beleid;
- d. er heeft geen actieve informatievoorziening plaatsgevonden vanuit de gemeente of initiatiefnemer richting omwonenden;
- e. er zal geluidhinder optreden voor de toekomstige bewoners in verband met de aanwezigheid van de sirenemast;
- f. gevreesd wordt voor een verlies aan privacy.

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de door reclamant aangehaalde gronden, kan de volgende beantwoording/reactie gegeven worden:

- a. Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het juridisch mogelijk om twee woningen aan de woningvoorraad van Cranendonck toe te voegen. Er moet in dit geval een bijdrage worden betaald voor de toevoeging. De gemeente maakt voor de bijdrage een onderscheid tussen vrije sectorwoningen en huurwoningen. De twee te realiseren seniorenwoningen vallen onder de eerste categorie. Hiervoor wordt een hogere bijdrage gerekend. De bijdrage moet na vaststelling van het bestemmingsplan worden voldaan. Hiertoe wordt met de gemeente een exploitatie overeenkomst gesloten die de gemeente

de mogelijkheid geeft om de kosten die verbonden zijn met de planontwikkeling te verhalen op de exploitant (aanvrager). In de overeenkomst worden onder andere alle op de exploitant te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan. Dit zijn kosten bovenwijkse voorziening, kosten inrichting openbare ruimte, etc. De kosten voor de aanleg van de infra van nutsvoorzieningen worden gedekt door de nutsbedrijven zelf en de toekomstige gebruiker.

- b. Ten behoeve van de planontwikkeling worden er geen bestaande parkeerplaatsen opgeheven. De planontwikkeling, inclusief parkeervoorziening, vindt uitsluitend plaats op eigen terrein. Op dit moment is nog niet bekend hoe de openbare ruimte zal worden ingericht na realisatie. Het parkeren voor de woningen geschiedt op eigen terrein. Hier is ruimte gereserveerd voor 2 auto's per woning. Bezoekers die met de auto komen zullen aanspraak maken op het beschikbare aanbod in de omgeving wanneer de 2 parkeerplaatsen bezet zijn. Voor deze toestroom is voldoende capaciteit in de buurt. Daarnaast zal de gemeente rekening houden met extra parkeerdruk bij het ontwerp van de openbare ruimte. Gezien de doelgroep waarvoor gebouwd wordt is het niet aannemelijk dat hier problemen ontstaan.
- c. In de 'Verordening ruimte 2012' van de provincie Brabant wordt Maarheeze aangemerkt als bestaand stedelijk gebied ('kern in landelijk gebied'). Verdichten op dit soort locaties in plaats van het buitengebied is beleid. Voorwaarden zijn dat de plancapaciteit van een gebied verdichting toestaat en het plan past binnen de bestaande context. Het verzoek is inderdaad strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Derhalve wordt voorliggend bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Onderhavig bestemmingsplan zorgt voor de planologisch-juridische borging van het planvoornemen.
- d. Het ontwerp bestemmingsplan is in eerste instantie gepubliceerd op 28 november 2012 in de Grenskoerier en de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het ontwerp bestemmingsplan is vervolgens nogmaals ter inzage gelegd waarbij publicatie heeft plaatsgevonden in de Grenskoerier, de Staatscourant en de gemeentelijke website. Aan de wettelijk gestelde eisen als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt voldaan. Daarnaast zijn alle omwonenden binnen een straal van circa 100 meter met een brief geïnformeerd over de start van de inzage periode.
- e. Gegadigden voor de koop van de woningen zullen de aanwezigheid van de sirene in hun overwegingen mee moeten nemen. Overigens is de afstand van de alarminstallatie tot de geplande nieuwbouw groter dan de afstand tot de bestaande woningen aan de Zeis.
- f. Het project bestaat uit twee vrijstaande woningen. De woningen staan rondom vrij op het perceel. Er wordt niet op de erfgrans gebouwd. Aan de westkant grenst de locatie aan de Zeis, aan de zuidkant aan de tuin van Oude Boom 5 (aanvrager), aan de noordkant aan de tuin van Bruine Akkers 7 en aan de oostkant grenst de locatie aan de tuin van Oude Boom 3. De nieuwbouw is georiënteerd op de Zeis (entree, parkeerplaats). De begane grond noordgevel (richting Bruine Akkers) heeft een gesloten karakter. Hierachter zitten berging, toilet en badkamer. De begane grond zuidgevel (richting Oude Boom 5) is open van karakter en is tuin georiënteerd. De begane grond westgevel (richting Oude Boom 3) is gesloten van karakter. Hierachter zitten badkamer en slaapkamer. Omdat het hier gaat om seniorenwoningen zijn vanwege toegankelijkheidseisen alle functies (wonen, koken, slapen) op de begane grond gesitueerd. De verdieping is in principe bestemd voor hobby, gasten en opslag. Door deze opzet wordt de privacy van de omliggende percelen gewaarborgd.

De ingekomen zienswijze is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

8. Zeis 17

Samenvatting zienswijze

Reclamant voert de navolgende gronden aan voor zijn/haar zienswijze:

- a. door de realisatie van de twee seniorenwoningen zal verlies van privacy optreden;
- b. door de realisatie van de twee seniorenwoningen zal verlies van zonlicht optreden;
- c. de verkeersveiligheid zal verminderen;
- d. er zal een tekort zijn aan parkeerplaatsen;
- e. de financiële haalbaarheid van het planvoornemen is niet voldoende aangetoond;
- f. er verdwijnt veel groen en de Zeis is niet geschikt voor autoverkeer;
- g. wat zijn de kosten van de verplaatsing van de sirenepaal?
- h. Is er gekeken naar alternatieve locaties om te kunnen bouwen?
- i. Gevreesd wordt voor overlast door de bouw.

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de door reclamant aangehaalde gronden, kan de volgende beantwoording/reactie gegeven worden:

- a. Het project bestaat uit twee vrijstaande woningen. De woningen staan rondom vrij op het perceel. Er wordt niet op de erfgrans gebouwd. Aan de westkant grenst de locatie aan de Zeis, aan de zuidkant aan de tuin van Oude Boom 5 (aanvrager), aan de noordkant aan de tuin van Bruine Akkers 7 en aan de oostkant grenst de locatie aan de tuin van Oude Boom 3. De nieuwbouw is georiënteerd op de Zeis (entree, parkeerplaats). De begane grond noordgevel (richting Bruine Akkers) heeft een gesloten karakter. Hierachter zitten berging, toilet en badkamer. De begane grond zuidgevel (richting Oude Boom 5) is open van karakter en is tuin georiënteerd. De begane grond westgevel (richting Oude Boom 3) is gesloten van karakter. Hierachter zitten badkamer en slaapkamer. Omdat het hier gaat om seniorenwoningen zijn vanwege toegankelijkheidseisen alle functies (wonen, koken, slapen) op de begane grond gesitueerd. De verdieping is in principe bestemd voor hobby, gasten en opslag. Door deze opzet wordt de privacy van de omliggende percelen gewaarborgd.
- b. Momenteel is de erfscheiding tussen de Oude Boom en Zeis voorzien van een dichte begroeiing van hoge coniferen en dennen. De situatie van de woningen aan de Zeis- daar waar een eventuele verslechtering zou kunnen optreden- verbetert: de hoge en dichte erfscheiding verdwijnt, hiervoor in de plaats komt een lagere en meer open straatwand. Deze straatwand ligt bovendien op grotere afstand van de gevel van de Zeis dan de huidige erfscheiding. In de bijlage behorende bij deze nota van zienswijzen is een bezonningsstudie opgenomen, welke de situatie verduidelijkt.
- c. Ervan uitgaande dat de bewoners van de nieuwbouwwoningen beide over één auto beschikken is er sprake van een toename van 2 auto's (dan is er nog 1 parkeerplaats vrij per woning voor bezoekers). De eigen auto's zullen de meeste tijd geparkeerd zijn op eigen terrein. Daarbij geldt op straat een maximale snelheid van 30 km/u. Geconcludeerd kan worden dat de verkeersveiligheid door de nieuwbouw niet in het geding komt.
- d. Ten behoeve van de planontwikkeling worden er geen bestaande parkeerplaatsen opgeheven. De planontwikkeling, inclusief parkeervoorziening, vindt uitsluitend plaats op eigen terrein. Op dit moment is nog niet bekend hoe de openbare ruimte zal worden ingericht na realisatie. Het parkeren voor de woningen geschiedt op eigen terrein. Hier is ruimte gereserveerd voor 2 auto's per woning. Bezoekers die met de auto komen zullen aanspraak maken op het beschikbare aanbod in de omgeving wanneer de 2 parkeerplaatsen bezet zijn. Voor deze toestroom is voldoende capaciteit in de buurt. Daarnaast zal de gemeente rekening houden met extra parkeerdruk bij het ontwerp van

de openbare ruimte. Gezien de doelgroep waarvoor gebouwd wordt is het niet aannemelijk dat hier problemen ontstaan.

- e. Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het juridisch mogelijk om twee woningen aan de woningvoorraad van Cranendonck toe te voegen. Er moet in dit geval een bijdrage worden betaald voor de toevoeging. De gemeente maakt voor de bijdrage een onderscheid tussen vrije sectorwoningen en huurwoningen. De twee te realiseren seniorenwoningen vallen onder de eerste categorie. Hiervoor wordt een hogere bijdrage gerekend. De bijdrage moet na vaststelling van het bestemmingsplan worden voldaan. Hiertoe wordt met de gemeente een exploitatie overeenkomst gesloten die de gemeente de mogelijkheid geeft om de kosten die verbonden zijn met de planontwikkeling te verhalen op de exploitant (aanvrager). In de overeenkomst worden onder andere alle op de exploitant te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan. Dit zijn kosten bovenwijkse voorziening, kosten inrichting openbare ruimte, etc. De kosten voor de aanleg van de infra van nutsvoorzieningen worden gedekt door de nutsbedrijven zelf en de toekomstige gebruiker.
- f. Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken zullen de coniferen op het terrein Oude Boom 5 waar de nieuwbouw is gepland verdwijnen. In de nieuwe situatie grenzen de tuinen (groen) van de nieuwbouw aan de plaatselijk verbrede Zeis. Deze situatie in combinatie met de niet langer aanwezige schaduwwerking door de hoge coniferen zal een substantiële verbetering opleveren ten aanzien van de huidige situatie.
- g. Het moeten verplaatsen van de alarminstallatie is niet aan de orde. Gegadigden voor de koop van de woningen zullen de aanwezigheid van de sirene in hun overwegingen mee moeten nemen. Overigens is de afstand van de alarminstallatie tot de geplande nieuwbouw groter dan de afstand tot de bestaande woningen aan de Zeis.
- h. Het betreft hier een ruimtelijke ontwikkeling op initiatief van een particulier. Van een project waarvoor alternatieve locaties dienen te worden onderzocht is geen sprake, daar alleen onderhavige percelen in zijn eigendom zijn van initiatiefnemer en er geen sprake is van een ontwikkeling in algemeen belang of door de gemeente.
- i. Bij de uitvoering zal ermee rekening worden gehouden dat er gebouwd wordt in een woonwijk. Ten behoeve van de realisatie hoeft niet te worden gesloopt en, vanwege de grondgesteldheid, hoeft niet te worden geheid. Dit zijn in het algemeen de 2 belangrijkste oorzaken van overlast. Het betreft bovendien een kleine bouw waarbij de aan- en afvoer van bouw materiaal/bouwmaterieel beperkt is. Bij de aanbesteding van het werk zal het maximaal beperken van overlast een belangrijk criterium zijn. Tijdens de uitvoering zal hierop worden gehandhaafd.

De ingekomen zienswijze is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

9. Stationsstraat 62

Samenvatting zienswijze

Reclamant voert de navolgende gronden aan voor zijn/haar zienswijze:

- a. Er wordt gevreesd voor een precedentwerking met betrekking tot bouwen aan achtererven in buurt.

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de door reclamant aangehaalde gronden, kan de volgende beantwoording/reactie gegeven worden:

- a. Een mogelijke precedentwerking die uit zal gaan van deze planontwikkeling ligt niet voor de hand. De situatie aan de Oude Boom is uniek. De achtererven in de nabije omgeving liggen in tegenstelling tot het voorliggende plan niet aan de openbare weg en maakt een soortgelijke planontwikkeling niet mogelijk.

De ingekomen zienswijze is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

CONCLUSIE EN OVERZICHT GEVOLGEN VOOR BESTEMMINGSPLAN

De ingediende zienswijzen 1,2,4,5,6,7,8 en 9 zijn ontvankelijk.

De ingediende zienswijze 3 is niet-ontvankelijk.

Zienswijze nr. 3 is derhalve ter kennisgeving aangenomen.

De ingediende zienswijzen 1,2, 5, 6, 7, 8 en 9 zijn ongegrond.

De ingediende zienswijze 4 is deels gegrond.