

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Heuvel 22 en 24, Soerendonk

Gemeente Cranendonck



Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Heuvel 22 en 24, Soerendonk

Gemeente Cranendonck

Datum:

25 februari 2011

Projectgegevens:

NZW05-DNN00003-01C

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	3
2.1	F. van der Wiel en J. van der Wiel-Keijzers	3
2.2	F. Meens	5

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heuvel 22 en 24, Soerendonk' heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 28 oktober 2010 voor een periode van zes weken (tot en met 8 december 2010) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze ten aanzien van het ontwerpplan naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is door twee personen gebruik gemaakt.

Onderstaande personen hebben een zienswijze ingediend. De ingediende zienswijzen worden in hoofdstuk 2 van deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Elke zienswijze is van een beantwoording voorzien en er is aangegeven in hoeverre de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	Naam	Datum ingekomen
1	F. van der Wiel en J. van der Wiel-Keijsers	29 november 2010
2	F. Meens	8 december 2010

Beide zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnen gekomen en derhalve ontvankelijk.

2 Zienswijzen

2.1 F. van der Wiel en J. van der Wiel-Keijsers

28 november 2010 (ontvangen op 29 november 2010)

Reclamant maakt bezwaar tegen de bouw van woningen achter de langgevelboerderij aan de Heuvel 24 in Soerendonk. Gevreesd wordt voor privacyverlies, zeker als het gaat om zorgwoningen. Bezwaar wordt gemaakt tegen het volume en de ligging van de woningen.

Verder wordt bezwaar gemaakt tegen een weg met openbare parkeerplaatsen langs het perceel van de heer en mevrouw Van den Wiel in verband met een verwachte toename van drukte.

In het vigerend bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' was de woningbouwmogelijkheid aan de voorzijde opgenomen in plaats van de bestaande schuur en was er geen sprake van zorgwonen.

Beantwoording

Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit dat de komst van twee woningen privacyverlies met zich meebrengt, te meer omdat het zorgwoningen kunnen worden. Privacy is een subjectief begrip, dat niet in een bestemmingsplan geregeld kan worden. In de plannen is zoveel mogelijk rekening gehouden om overlast en privacyverlies te voorkomen, waarbij ook de stedenbouwkundige situatie en het huidige straatbeeld niet onaanvaardbaar aangetast worden. Uit deze afweging is de opgenomen situatie voortgekomen.

Het volume van de woningen is tot stand gekomen om twee volwaardige woningen te kunnen realiseren, al dan niet met een zorgfunctie in de vorm van begeleid wonen. Wij achten dit volume op het achterterrein stedenbouwkundig aanvaardbaar. Vroeger bevond zich ook al bebouwing op dit deel van het perceel en dit leidde vanwege de teruggelegen ligging niet tot een verstoring van het straatbeeld vanaf de Heuvel met haar karakteristieke lintbebouwing.

Omdat er twee woningen op het perceel bij komen, is het nodig de beschikbare ruimte op het perceel zo optimaal mogelijk te benutten. Daarbij is het van belang dat het straatbeeld vanaf de Van Sevenbornlaan niet wordt aangetast. De bestaande langgevelboerderij vormt een karakteristiek element aan de straat. Wanneer de twee woningen direct naast deze boerderij gesitueerd zouden worden, zou het karakteristieke beeld van de boerderij verloren gaan. De woningen zouden namelijk vanwege de ruimtebehoefte dichter naast de boerderij komen te staan. Bovendien is het uitgangspunt voor de nieuwe woningen dat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein moet worden opgevangen. Als de woningen direct aan de straat zouden komen te staan, is er geen ruimte meer voor een oprit naar een achterliggend parkeerterrein.

Zodoende is de situering van de verder naar achter gelegen twee woningen met ervoor een parkeerterrein tot stand gekomen. Het parkeerterrein is alleen bedoeld voor de bewoners en bezoekers van de zes woningen op Heuvel 24. Dit brengt geen noemenswaardig aantal verkeersbewegingen met zich mee. Ten opzichte van de huidige situatie, waarin sprake is van een bedrijfsbestemming met bijbehorende activiteiten op het perceel, zal in de nieuwe situatie juist een verbetering optreden. Een woonfunctie (met bijbehorende parkeergelegenheid) veroorzaakt nu eenmaal minder overlast dan een bedrijfsfunctie.

Tot slot willen wij aangeven dat in het vigerend bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' geen sprake was van een directe woningbouwmogelijkheid ter plaatse van de bestaande schuur. Om de woningen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid te kunnen realiseren was sowieso een wijzigingsplan nodig, waarin de situering van de woningen nader wordt bepaald. In de wijzigingsbevoegdheid is niet vastgelegd waar de woningen zouden moeten komen.

Het klopt dat er in de wijzigingsbevoegdheid geen sprake was van zorgwonen. Dit is één van de redenen dat er nu geen wijzigingsplan is opgesteld, maar een nieuw bestemmingsplan. Er komen in de twee zorgwoningen niet meer mensen te wonen dan ook mogelijk is in twee gewone woningen, die al mogelijk waren op grond van de wijzigingsbevoegdheid. Het feit dat bij de zorgwoningen ook begeleiding langs zal komen, maakt geen verschil met gewone woningen, daar deze ook elke dag bezoek kunnen ontvangen. Om deze zorgfunctie te beperken hebben we het begrip 'zorgwonen' in de regels opgenomen, zodat er zich in de toekomst geen uitgebreidere (mogelijk meer overlastgevende) zorgfuncties mogelijk kunnen vestigen.

Aanpassing

Geen.

2.2 F. Meens

4 december 2010 (ontvangen op 8 december 2010)

- a Reclamant is van mening dat een onderzoek naar woningbehoeften ontbreekt, waarmee ook de onderbouwing voor de gekozen woningtypen op het perceel Heuvel 24 onvoldoende is.
- b Volgens reclamant ontbreekt ook het inzicht in financiële haalbaarheid van de plannen voor het perceel Heuvel 24.
- c De bouwplannen voorzien in ingrepen die meer overlast en privacyverlies met zich mee kunnen brengen.
- d Reclamant kan uit het plan niet herleiden waarom geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn geboden, zoals een bouwvlak aan de straatzijde met een normaal bouwvolume en niet een achteraf situatie met relatief grote woningen. De twee nieuwe woningen worden qua volume nog groter dan de bestaande bedrijfswoning, waarin 4 woningen worden voorgesteld.
- e De toelichtingen van de bestemmingsplannen 'Kom Soerendonk' en 'Heuvel 22 en 24, Soerendonk' zijn tegenstrijdig ten aanzien van waardevolle elementen. Het eerste plan geeft lintbebouwing, groen elementen, diepe achtertuinen en een diffuse overgang aan, terwijl het tweede plan het tegenovergestelde mogelijk maakt. Er mist een stedenbouwkundige visie en motivatie voor de gewenste invulling voor het perceel Heuvel 24, met name ten aanzien van de bouwvolumes en te bebouwen oppervlak, één en ander ook in relatie tot de andere aanliggende woningen en bouw mogelijkheden op het perceel Heuvel 22.
- f Initiatiefnemer van de plannen op perceel Heuvel 24 zou een nader onderzoeksrapport over de behoefte van zorgwoningen aan de gemeente leveren. Bij navraag is gebleken dat dit onderzoek door de gemeente nog niet is ontvangen. Ook is er geen bedrijfsplan of andere informatie beschikbaar.
- g Voor de nieuw te bouwen woningen aan Heuvel 22 is bij amendement aangegeven dat het om betaalbare woningen moet gaan en als gevolg hiervan is het volume van deze woningen gesteld op 450 m³. De twee zorgwoningen hebben ieder een inhoud van circa 975 m³ en zijn dus twee maal zo groot.
- h De twee zorgwoningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen' met een aanduiding 'zorgwoning'. Dit begrip kwam nog niet eerder voor in de plannen van de gemeente Cranendonck, maar komt sterk overeen met het begrip 'woonzorgvoorzieningen' in het vigerende plan 'Kom Soerendonk'. In dit plan is een dergelijke voorziening opgenomen binnen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Het is reclamant niet duidelijk waarom in dit geval wordt afgeweken van de terminologie en voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'.
- i Ten behoeve van het plan is een onderzoek naar milieueffecten gerealiseerd en aan het plan toegevoegd, maar hierin is niet in gegaan op de milieueffecten van de plannen op perceel Heuvel 24 op de leefomgeving en leefbaarheid van de woningen en bewoners van Heuvel 22 (te denken aan geluid, visuele beleving, privacyverlies).
- j Er is geen onderzoek bekend over de effecten op de leefbaarheid van de woningen op perceel Heuvel 22 als gevolg van het te realiseren openbare parkeerterrein.

- k Door in te stemmen met de plannen voor Heuvel 24 stemt de raad ook in met jaarlijks terugkerende financiële ondersteuning van een particulier initiatief, in de vorm van kosten voor in stand houden en onderhouden van een nieuwe straat en parkeerterrein met daarbij behorende voorzieningen.
- l Reclamant geeft aan herhaaldelijk zijn bezwaren en ontevredenheid te hebben geuit gedurende de procedure over de plannen op het perceel Heuvel 24. Ondanks de bezwaren en aangedragen alternatieven zijn de wensen voor Heuvel 24 toch onverkort verwerkt in het bestemmingsplan.

Beantwoording

Ad a

De gemeente Cranendonck beschikt over een eigen woonbeleid en woningbouwprogramma. Het gemeentelijk woningbouwprogramma komt voort uit het regionaal woningbouwprogramma, dat voor de gemeente Cranendonck tussen 2010-2020 een aantal van 460 te bouwen woningen omvat. Dit programma is in december 2010 vastgesteld door de Regioraad van het SRE. Het beleidskader van de toelichting van het bestemmingsplan wordt op basis van dit nieuwe woningbouwprogramma geactualiseerd. De woningbouw die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt draagt bij aan de realisatie van het woningbouwprogramma.

Specifieke doelgroepen waarvoor gebouwd moet worden vormen starters en senioren. Voor starters worden in dit bestemmingsplan woningen mogelijk gemaakt: zowel op het perceel Heuvel 22 als in de bestaande langgevelboerderij op perceel Heuvel 24. Daarnaast worden op beide percelen woningen mogelijk gemaakt die vanwege hun grootte voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. De twee nieuwe woningen op het achterterrein van perceel Heuvel 24 kunnen daarnaast gebruikt worden voor een specifieke doelgroep: mensen met een autistische spectrum stoornis.

Ad b

Voor een bestemmingsplan dient het gemeentelijk kostenverhaal te zijn vastgelegd. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen een anterieure overeenkomst te sluiten met beide initiatiefnemers. Hiervan wordt een zakelijke beschrijving ter visie gelegd na ondertekening van de overeenkomst.

Ad c

In de plannen is zoveel mogelijk met het voorkomen van overlast en privacyverlies rekening gehouden, waarbij ook de stedenbouwkundige situatie en het huidige straatbeeld niet onaanvaardbaar aangetast worden. Uit deze afweging is de opgenomen situatie voortgekomen.

Daarbij is er vanuit gegaan dat een woonbestemming op het perceel Heuvel 24 een verbetering voor de omgeving vormt in vergelijking met de huidige bedrijfsbestemming van het perceel.

Ad d

in het vigerend bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' was geen sprake van een directe woningbouwmogelijkheid ter plaatse van de bestaande schuur. Om de woningen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid te kunnen realiseren was sowieso een wijzigingsplan nodig, waarin de situering van de woningen nader wordt bepaald. In de wijzigingsbevoegdheid is niet vastgelegd waar de woningen zouden moeten komen.

Omdat in de bestaande langgevelboerderij 3 starterswoningen en een middenklassenwoning komen, kunnen deze kleiner van omvang zijn en heeft dit tot gevolg dat het bouwvlak van de twee nieuwe woningen groter is dan het bouwvlak van de langgevelboerderij.

Ad e

Het volume van de woningen is tot stand gekomen om twee volwaardige woningen te kunnen realiseren, al dan niet met een zorgfunctie in de vorm van begeleid wonen. Wij achten dit volume op het achterterrein stedenbouwkundig aanvaardbaar. Vroeger bevond zich ook al bebouwing op dit deel van het perceel en dit leidde vanwege de teruggelegen ligging niet tot een verstoring van het straatbeeld vanaf de Heuvel met haar karakteristieke lintbebouwing. Bovendien is in het huidig vigerend bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' ook al bebouwing op het achterterrein van Heuvel 24 mogelijk.

Omdat er twee woningen op het perceel bij komen, is het nodig de beschikbare ruimte op het perceel zo optimaal mogelijk te benutten. Daarbij is het van belang dat het straatbeeld vanaf de Van Sevenbornlaan niet wordt aangetast. De bestaande langgevelboerderij vormt een karakteristiek element aan de straat. Wanneer de twee woningen direct naast deze boerderij gesitueerd zouden worden, zou het karakteristieke beeld van de boerderij verloren gaan. De woningen zouden namelijk vanwege de ruimtebehoefte dichter naast de boerderij komen te staan. Bovendien is het uitgangspunt voor de nieuwe woningen dat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein moet worden opgevangen. Als de woningen direct aan de straat zouden komen te staan, is er geen ruimte meer voor een oprit naar een achterliggend parkeerterrein.

Ad f

De gemeente Cranendonck heeft in 2009 haar strategische 'Visie Cranendonck 2009-2024' opgesteld. Hierin is voor vijf hoofdthema's een aantal focuspunten aangegeven. Wat betreft het thema 'Zorg' zijn onder andere de twee volgende focuspunten opgenomen:

- het faciliteren van inwoners om zo lang mogelijk in de eigen woning te wonen;*
- het in nieuwbouwplannen voorrang geven aan vernieuwende woon-zorgvormen en het anticiperen op innovatieve ontwikkelingen in de zorg (domotica, internet, glasvezel, breedband).*

De hoofdgedachte van het thema 'Zorg' is "Inspanningen moeten vooral zijn gericht op het vergroten van de zelfredzaamheid van mensen, zodat ze langer in de eigen woning kunnen blijven wonen en hun zorg zelf kunnen regelen."

De realisatie van de twee woningen voor begeleid wonen op het perceel Heuvel 24 sluit aan bij bovengenoemde focuspunten.

Indien in de toekomst blijkt dat er minder behoefte bestaat voor deze vorm van wonen, zijn ter plaatse van dit bouwvlak altijd nog twee 'gewone' woningen mogelijk.

Ad g

Het amendement had betrekking op het aantal woningen dat op perceel Heuvel 22 ten zuiden van de bestaande woning wordt toegevoegd. In eerste instantie was op deze plek door het college van burgemeester en wethouders in verband met een betere stedenbouwkundige situatie een gewenst aantal van 2 woningen aangegeven. De gemeenteraad heeft aan de hand van het amendement besloten toch de mogelijkheid van 3 woningen ten zuiden van de bestaande woning te willen behouden, omdat er in de gemeente behoefte is aan kleinere betaalbare woningen. Om de realisatie van deze kleinere woningen te waarborgen is een maximum inhoud van 450 m³ vastgelegd. Voor de woningen op het perceel Heuvel 24 bestaat geen reden deze qua omvang te beperken, aangezien deze woningen geen onderdeel uitmaken van het bebouwingslint. Bovendien zijn eerder in de wijzigingsbevoegdheid in het vigerend bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' geen beperkingen aan de omvang van de woningen gelegd.

Ad h

In bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' is het begrip 'woonzorgvoorziening' als volgt gedefinieerd: "bebouwing bestaande uit woningen in combinatie met maatschappelijke en algemene voorzieningen in hoofdzaak ten behoeve van de bewoners van deze woningen zoals voorzieningen in het kader van de gezondheidszorg, kleinschalige detailhandel, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;" Gezien de beperkte zorgfunctie (begeleid wonen) die in de twee woningen aan de Heuvel 24 wordt toegestaan, is besloten een andere definitie op te nemen in de vorm van 'zorgwonen'. Deze zorgfunctie is in de begripsbepaling van bestemmingsplan 'Heuvel 22 en 24' qua (neven)activiteiten veel meer beperkt dan de 'woonzorgvoorziening', zodat geen sprake is van een zelfde soort zorgvoorziening.

Ad i

In het kader van een bestemmingsplan wordt een woonfunctie (waartoe ook begeleid wonen wordt beschouwd) niet als een hinderlijke activiteit gerekend. Onderzoek is daarom niet nodig. Bij de latere architectonische en bouwtechnische uitwerking van de woningen worden de normen uit het Bouwbesluit gehanteerd, zodat ervoor wordt gezorgd dat de woningen voldoen aan redelijke eisen van bijvoorbeeld (geluids)isolatie. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden de bestektekeningen getoetst. In de plannen is zoveel mogelijk met het voorkomen van overlast en privacyverlies rekening gehouden, waarbij ook de stedenbouwkundige situatie en het huidige straatbeeld niet onaanvaardbaar aangetast worden. Uit deze afweging is de opgenomen situatie voortgekomen. Daarbij is er vanuit gegaan dat een woonbestemming op het perceel Heuvel 24 een verbetering voor de omgeving vormt in vergelijking met de huidige bedrijfsbestemming van het perceel. Tot slot wordt voor wat betreft de visuele beleving vanuit Heuvel 22 opgemerkt dat de nieuwe woningen op perceel Heuvel 22 omgekeerd voor een zelfde effect voor de bewoners van de woningen op perceel Heuvel 24 zullen zorgen.

Ad j

Het parkeerterrein is alleen bedoeld voor de bewoners en bezoekers van de zes woningen op Heuvel 24. Gezien de realisatie van deze woonfunctie met bijbehorend beperkt aantal verkeersbewegingen is een nader onderzoek niet noodzakelijk om te kunnen concluderen dat er geen hinder richting Heuvel 22 wordt veroorzaakt.

Ten opzichte van de huidige situatie, waarin sprake is van een bedrijfsbestemming met bijbehorende activiteiten op het perceel, zal in de nieuwe situatie juist een verbetering optreden. Een woonfunctie (met bijbehorende parkeergelegenheid) veroorzaakt nu eenmaal minder overlast dan een bedrijfsfunctie.

Ad k

Om te garanderen dat de betreffende gronden ook voor parkeren worden gebruikt en niet als tuin worden ingericht, is gekozen voor een verkeersbestemming. Eén en ander om de huidige parkeerdruk in de omgeving niet extra te belasten met de komst van extra woningen.

De eigendomssituatie en de daaruit voortvloeiende verantwoordelijkheid voor toekomstig beheer en onderhoud van het parkeerterrein is in het kader van het bestemmingsplan niet relevant. Deze aspecten zijn nader vastgelegd in de privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Ad l

Het ontwerpbestemmingsplan vormt in de procedure een formeel moment om tot een zorgvuldige belangenafweging te komen. Voorliggende Nota zienswijzen vormt het resultaat van deze afweging en geeft de gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan weer.

Met betrekking tot de wensen voor het perceel Heuvel 24 wordt nogmaals verwezen naar het reeds in 2006 vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van twee extra woningen op het perceel Heuvel 24 opgenomen. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad dus aangegeven deze extra woningen op het perceel Heuvel 24 in principe aanvaardbaar te vinden. Er bestaat geen bijzondere reden om in het nieuwe bestemmingsplan 'Heuvel 22 en 24' van dit eerdere raadsbesluit af te wijken.

Aanpassing

Het beleidskader in de toelichting wordt geactualiseerd aan de hand van het nieuwe Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020. Dit houdt in dat de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2008 wordt verwijderd en de tekst onder de gemeentelijke Woonvisie wordt geactualiseerd.