

Reclamant 1.

Dhr. J.M.M. Rampen, Oranje Nassaulaan 8, 6026 BX Maarheeze.

Zienswijze d.d. 9 september 2013, ingekomen 9 september 2013, registratienummer 2558966.

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat:

- a. het kenmerkende straatbeeld wordt aangetast door de toevoeging van de onderhavige woning;
- b. de toevoeging van de onderhavige woning zal leiden tot aantasting van het woongenot en privacy van reclamant;
- c. de gehanteerde veiligheidsafstand 45 meter tot het tankstation omwille van de veiligheid heroverwogen dient te worden. Dit omdat in het verleden een veiligheidsafstand van 100 meter is gehanteerd;
- d. de gemeente in het verleden heeft gemeld dat bebouwing op het onderhavige perceel niet mogelijk was;
- e. het bouwvlak van de nieuwe woning te dicht bij de zijdelingse perceelsgrens ligt. Dit kan leiden tot minder privacy en een mogelijke waardevermindering van de woning van reclamant;
- f. door hem vraagtekens worden gezet of aan de gestelde geluidsnormen voldaan kan worden. Daarbij merkt reclamant op dat nu andere normen gelden dan in het verleden en dat hij vreest voor geluidsoverlast onder meer door het verwijderen van de aanwezige bomen.
- g. in het onderhavige wijzigingsplan wordt vermeld dat er geen sprake is van flora en fauna. Dit terwijl, volgens opgaaf reclamant, op het perceel Oranje Nassaulaan 8 met regelmaat vleermuizen en egels te vinden zijn;
- h. de onderhavige woning niet tussen Oranje Nassaulaan 8 en 10 wordt gerealiseerd maar tussen nummer 8 en 10A;
- i. het op de verbeelding weergegeven bouwvlak gedeeltelijk op het perceel van reclamant is gesitueerd.

Beoordeling

- a. Het feit dat de onderhavige toevoeging van een woning in het bestemmingplan "Kom Maarheeze" (moederplan) middels een wijzigingsbevoegdheid is mogelijk gemaakt, impliceert dat de gemeente Cranendonck de ontwikkeling mede vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar acht. Immers, op basis van vaste jurisprudentie moet bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de aanvaardbaarheid van een nieuwe bestemming in beginsel als een gegeven worden beschouwd. In de toelichting bij het wijzigingsplan is uitvoerig gemotiveerd dat aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden is voldaan. Er is geen sprake van nieuwe feiten en omstandigheden waardoor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet meer op zijn plaats zou zijn.
- b. De onderhavige ontwikkeling kan worden aangeduid als een normale maatschappelijke ontwikkeling die past in de bestaande structuur van de omgeving, te weten een centrumgebied met een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Mede gezien de in het moederplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de realisatie van een extra woning, ligt deze ontwikkeling in de lijn der verwachtingen.
Voor wat betreft de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen wordt in het voorliggend wijzigingsplan de, binnen de gemeente Cranendonck, algemeen geaccepteerde systematiek (standaardregels) van 3 meter gehanteerd. De aard en omvang van de wijziging zijn derhalve aan te merken als beperkt.
- c. De aanwezigheid van het tankstation met LPG verkooppunt op de hoek Moonslaan-Stationsstraat heeft in het verleden een rechtstreekse bouwmogelijkheid in de weg gestaan. Inmiddels is aan de omgevingsvergunning (aspect milieu) voor het desbetreffende tankstation het voorschrift toegevoegd dat de doorzet van de LPG minder dan 1.000 m³ per jaar moet

bedragen. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen bedraagt de bijbehorende toetsingsafstand 45 meter vanaf het LPG vulpunt. Met een afstand van ruim 80 meter wordt hier ruimschoots aan voldaan.

- d. Deze bewering wordt door reclamant niet nader onderbouwd. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de wijzigingsbevoegdheid voor de toevoeging van een woning reeds in 2004 op de onderhavige locatie is geprojecteerd. Destijds is geen zienswijze ingediend tegen het opnemen van de bevoegdheid. Blijkens jurisprudentie bestaat in Nederland geen recht op blijvend vrij uitzicht. Gelet op de beleidsmatige ontwikkelingen, de ligging in het kerngebied alsmede de mogelijkheden in het vigerend bestemming is de gemeente van mening dat reclamant niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.
- e. Voor wat betreft de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt in het voorliggend wijzigingsplan de standaardregel van 3 meter gehanteerd. De onderhavige ontwikkeling kan worden aangeduid als een normale maatschappelijke ontwikkeling die past in de bestaande structuur van de omgeving, te weten een centrumgebied met een relatief hoge bebouwingsdichtheid.
- f. Er gelden tegenwoordig inderdaad andere normen dan in het verleden. Echter, aan deze normen wordt voldaan. Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling is door M&A Milieuadviesbureau BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bouw van een woning niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt, mits door het college van de gemeente Cranendonck een ontheffingsprocedure hogere waarde wordt gevolgd. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden heeft van 8 augustus 2013 tot en met 18 september voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen reacties ingekomen.
Het voornoemd onderzoek heeft door een ter zake deskundige op zorgvuldige wijze plaatsgevonden. De gemeente ziet geen legitimatie om te stellen dat het advies onzorgvuldig tot stand is gekomen of anderszins (inhoudelijk) onjuist is. Voorts heeft reclamant in zijn zienswijze niet aannemelijk gemaakt dat dit anders is. De toevoeging van één woning zal niet leiden tot een substantiële toename van het geluid. Immers, ook in de huidige situatie kunnen de aanwezige bomen gekapt worden en het betreffende deel van het perceel “intensiever” gebruikt worden ten behoeve van de woonfunctie.
- g. In tegenstelling tot wat reclamant beweert wordt in de plantoelichting niet gesteld dat in het plangebied (en de directe omgeving) geen flora en fauna aanwezig is, maar wordt beschreven of in het gebied beschermde flora en fauna aanwezig is waarvoor het voornemen consequenties kan hebben. Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling is door M&A Milieuadviesbureau BV een quickScan flora en fauna uitgevoerd. Hierbij heeft tevens een veldonderzoek plaatsgevonden waarbij het gebied rastermatig is verkend tot een afstand van 200 meter rondom het terrein. Tijdens het veldonderzoek zijn op het perceel geen waarnemingen gedaan van schaarse, beschermde en bedreigde soorten noch van beschermde vegetatie. Bij de inventarisatie is ook speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten, zoals uitwerpselen en achtergelaten nestmateriaal. Tevens is gekeken naar eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen of uilen. Hierbij is gebruik gemaakt van een vleermuisdetector. Zoals door reclamant zelf wordt gesteld, hebben zijn waarnemingen enkel betrekking op het eigen perceel en niet op de onderhavige ontwikkellocatie. De gemeente ziet geen legitimatie om te stellen dat het advies onzorgvuldig tot stand is gekomen of anderszins (inhoudelijk) onjuist is. Voorts heeft reclamant zijn twijfels niet aannemelijk gemaakt, bijvoorbeeld middels een deskundigenbericht, dat dit anders is.

- h. Het wijzigingsplan wordt aangehaald als 'Oranje Nassaulaan ong. (tussen 8 en 10) te Maarheeze'. Onlangs is aan het linkerdeel van het pand Oranje Nassaulaan formeel het huisnummer 10A toegekend. Alhoewel dit reeds is verwerkt in de gebruikte kadastrale ondergrond van de verbeelding, is de plannaam hierop inderdaad nog niet aangepast. Dit wordt alsnog aangepast.
- i. Ingevolge de verbeelding van het ontwerpplan is een klein deel van het plangebied inderdaad gesitueerd op het perceel van reclamant. Abusievelijk is de nieuwe situatie zoals omschreven en weergegeven in de toelichting (hoofdstuk 1.3 en 2) niet correct verwerkt op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan. De bestemmingsgrens wordt alsnog in overeenstemming gebracht met de huidige kadastrale situatie. Hierbij wordt uiteraard ook de begrenzing van het bouwvlak aangepast zodat de gebruikelijke systematiek met betrekking tot de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens (3 meter) wordt gewaarborgd. Omdat dit enkel een foutieve weergave op de verbeelding betreft, heeft dit geen verdere gevolgen voor de overige onderdelen van het wijzigingsplan.

Aanpassing

1. Wijzigen plannaam in 'Oranje Nassaulaan ongen. (tussen 8 en 10A) te Maarheeze'.
2. Wijzigen bestemmingsgrens 'Wonen' conform de huidige kadastrale situatie.
3. Zijdelingse grenzen bouwvlak tot 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.