



Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Wevershof 12a te Nistelrode

Ontwerpbestemmingsplan Wevershof 12a te Nistelrode

Voorliggende Nota zienswijzen bestemmingsplan Wevershof 12a te Nistelrode heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Wevershof 12a te Nistelrode.

Het ontwerpbestemmingsplan Bestemmingsplan Wevershof 12a te Nistelrode heft gedurende zes weken, van 23 juli tot en met 2 september 2015, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen.

In deze Nota zijn de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1.
Provincie Noord-Brabant
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

d.d. 30 juli 2015

Samenvatting

Artikel 3.1 lid 2c van de Verordening vereist dat in geval van stedelijke ontwikkeling toepassing moet worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking). In het bestemmingsplan ontbreekt elke verwijzing naar deze ladder, noch blijkt dat voldaan wordt aan de vereisten uit de Ladder. Het bestemmingsplan is derhalve niet in overeenstemming met de Verordening.

Beoordeling

De ingekomen zienswijze van de provincie Noord-Brabant bevat een terechte conclusie. Per abuis was in het ontwerpbestemmingsplan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking geen aandacht besteed. In het vast te stellen bestemmingsplan is dit alsnog gebeurd. Tevens concluderen wij dat voldaan wordt aan alle treden van de Ladder.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting is toegevoegd de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Zienswijze 2.
Mevrouw V.d. Elzen en omwonenden
p.a. Wevershof 39
5388 BP Nistelrode

d.d. 23 augustus 2015

Samenvatting

1. Anders dan in de brief van 2 september 2014 is vermeld, is thans sprake van 8 studio's in plaats van eerder genoemde 6 studio's.
2. Het bouwoppervlakte is vergroot van 300 m² naar 500 m².
3. De indiener van de zienswijze verzoekt gehoord te worden, om alsnog voldoende te kunnen worden geïnformeerd.

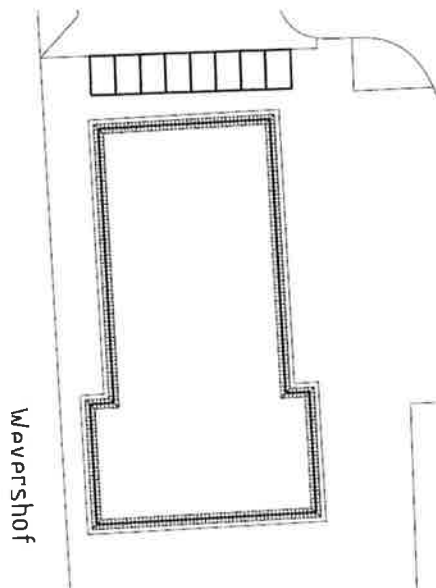
Beoordeling

1. Na de verkoop van het pand aan de ontwikkelaar is van diens zijde het verzoek ontvangen om 2 extra studio's te mogen realiseren. In onze vergadering van 16 juni 2015 hebben wij met dit verzoek ingestemd. Het realiseren van twee extra studio's vindt plaats door een verbeterde indeling en een verbeterde kapconstructie. Een betere benutting van de tweede bouwlaag, onder de kap, is het gevolg. Een uitbreiding van het bebouwd grondoppervlak is niet aan de orde. Wel worden onder de kap slaapkamers en badkamers gerealiseerd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte worden niet overschreden. Ook blijkt uit het woningbehoefteonderzoek dat een grote vraag bestaat naar woningen in de betaalbare/sociale huursector. Het toevoegen van twee extra studio's is vanwege het volkshuisvestingsbeleid dan ook positief.
 2. Het bouwoppervlakte/het bebouwd grondoppervlak is niet vergroot. De studio's worden gerealiseerd binnen de contouren van het bestaande gebouw.
 3. 24 September 2015 is indiener en een omwonende in de gelegenheid gesteld mondeling vragen te stellen en de zienswijze nader toe te lichten.
- A In dit gesprek geeft indiener aan het onjuist te vinden te spreken van studio's. Van een studio is slechts sprake indien sprake is van één ruimte. Hiervan is volgens voorliggend plan geen sprake.
- B Indiener wijst op het moment van ter inzage leggen. Dit vond plaats in de vakantieperiode.
- C Indiener wijst op de eerste verzonden brief, waarop geen reactie is ontvangen.
- D Indiener wijst op de beperkte afstand tot de nabij gelegen woningen. Bewoners vrezen voor aantasting van de privacy, temeer nu de bewoners van Wevershof 12a geen eigen buitenruimte hebben. Ook vanuit de tweede bouwlaag zal inkijk plaats kunnen vinden.
- E Indiener wijst op mogelijke vervuiling van de omgeving nu de bewoners niet beschikken over een berging oid.

Beoordeling

- A De term studio is inderdaad voor deze locatie niet de juiste. In het pand worden acht wooneenheden gerealiseerd, waarvan de slaap- en badkamers op de eerste verdieping onder de kap. De intentie van de verbouwing tot deze acht eenheden is ook bij indiener en omwonenden duidelijk. In juridische zin heeft dit evenmin gevolgen. In de planregels is opgenomen: de voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal 8 aangegebouwde woningen. Onder een woning wordt verstaan een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. De voorgenomen bouw van de acht wooneenheden is volgens de planregels mogelijk. Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- B Het ontwerpbestemmingsplan lag met ingang van 23 juli 2015 gedurende zes weken ter inzage. Dit is deels in de vakantieperiode, deels buiten de vakantieperiode. Aan het moment van ter inzage leggen zijn geen voorwaarden verbonden.

- Op grond van de ingekomen zienswijzen en de vele mede-ondertekenden lijken omwonenden geenszins benadeeld door het moment van ter inzage leggen.
- C Bedoeld wordt de brief van 11 augustus 2015, ingekomen 15 augustus 2015, ingediend door de heer A. Langenhuijzen en mede ondertekend door omwonenden. Deze brief is aangemerkt als ingekomen zienswijze en is ook in deze nota opgenomen.
- D Het pand Wevershof 12a ligt het meest nabij de woning Wevershof 21. De afstand bedraagt ca 12.5 meter. Deze woning is echter met de zijgevel naar het pand Wevershof 12a gekeerd. De woningen Wevershof 33 en 35 liggen op een min of meer gelijke afstand tot het pand Wevershof 12a. Alle andere woningen, van de mede ondertekenaars, liggen op grotere afstand, variërend van ca 14 meter tot wel 36 meter. De locatie Wevershof en omgeving kenmerkt zich door enkel aaneengebouwde woningen met woonblokken op korte tot zeer korte afstand van elkaar. Het realiseren van acht wooneenheden in het pand Wevershof 12a past dan ook in deze omgeving. De afstand tot omliggende woningen is niet ongebruikelijk en leidt niet tot een aantasting van de privacy, althans niet tot een in het maatschappelijk verkeer onaanvaardbaar geachte aantasting. In deze beoordeling is tevens van belang dat het pand in het vigerend bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijk heeft. Ook is van belang de inrichting van het pand. In de bouwlaag onder de kap worden enkel de slaapkamers en de badkamer gesitueerd. In de kap komen weliswaar ramen, maar geen dakkapellen. Inkijk vanuit deze ruimten mag als beperkt worden verondersteld.
- E Na het gesprek met de indieners van de zienswijzen vond overleg met de ontwikkelaar over dit punt plaats. De ontwikkelaar gaf aan, ook ingegeven vanwege het Bouwbesluit, voor elk van de wooneenheden een berging te willen realiseren. Deze worden gesitueerd aan de kop van het gebouw, volgens onderstaande schets. De bergingen worden in hout uitgevoerd en van een plat dak voorzien.



Door elke wooneenheid te voorzien van een externe berging hebben bewoners de mogelijkheid om de fiets/scooter en containers in deze berging te plaatsen. De vrees voor 'vervuiling' wordt hiermee weggenomen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Om de bergingen mogelijk te maken is het plangebied beperkt vergroot. Ter plaatse van de bergingen is op de verbeelding een bouwstrook opgenomen met aanduiding en maximale hoogte. In de planregels is de bouw van de bergingen mogelijk gemaakt.

Zienswijze 3
De heer A. Langenhuizen en omwonenden
Wevershof 37
5388 BP Nistelrode

d.d. 9 augustus 2015

Samenvatting

1. Indiener, mede namens omwonenden, verzoekt om een afspraak.
2. Indiener en omwonenden wensen informatie over "wat er voor soort mensen" komen wonen. Indiener woont nu in een rustige buurt en dit moet zo blijven. Indiener en omwonenden denken aan hun privacy.

Beoordeling

1. Indiener en een omwonende zijn 24 september 2015 in de gelegenheid gesteld alle vragen te stellen en informatie te ontvangen. Verwezen wordt naar het gestelde onder zienswijze 2.
2. Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming van het perceel Wevershof 12a in Nistelrode gewijzigd. De maatschappelijke functie verandert in een functie wonen ten behoeve van 8 wooneenheden. Deze eenheden hebben een kleine oppervlakte en zijn derhalve in beginsel geschikt voor eenpersoonshuishoudens. Dit kunnen b.v. starters op de woningmarkt zijn.
Het pand ligt in een rustige woonbuurt. Door het veranderen van de maatschappelijke functie in een woonfunctie wordt dit beeld enkel versterkt. Door deze woonfunctie worden bv minder verkeersbewegingen verwacht. Het parkeren vindt bovendien volledig op eigen terrein plaats.
Van aantasten van de privacy van indiener en omwonenden is geen sprake, althans niet in die mate dat dit maatschappelijk niet verantwoord is. Tussen het te herontwikkelen pand Wevershof 12a en de woningen van omwonenden ligt een weg, parkeervoorzieningen en groen. De maximale goot- en nokhoogte wijzigt niet. Deze bedraagt resp. 3 en 6 meter. In de tweede bouwlaag, onder de kap, zijn enkel de slaapkamer en de badkamer gesitueerd.

Conclusie

De zienswijze leidt, mede naar aanleiding van hetgeen mondeling is ingebracht, tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Om de bergingen mogelijk te maken is het plangebied beperkt vergroot. Ter plaatse van de bergingen is op de verbeelding een bouwstrook opgenomen met aanduiding en maximale hoogte. In de planregels is de bouw van de bergingen mogelijk gemaakt.