

Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan “Kleine Kept”

Collegevoorstel: 21 november 2023
Raadsbesluit: 21 december 2023

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kleine Kept' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 3 augustus t/m 13 september 2023. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen. Tijdens deze periode zijn vijf reacties binnengekomen op het plan van omwonenden en waterschap de Dommel.

De zienswijzen op het plan zullen op een anonieme wijze worden samengevat. Voor de beantwoording van de zienswijzen is gekeken naar de volledige inhoud. Vervolgens zal hierop een reactie worden gegeven, en zal worden beschreven tot welke aanpassingen in het bestemmingsplan de zienswijzen hebben geleid. Ook vindt er een ambtshalve wijziging plaats.

Zienswijze 1

1.1 Verkeersveiligheid

De ontsluiting van de nieuwe wijk richting de Koningin Julianastraat is niet geschikt voor tweerichtingsverkeer, deze is hiervoor te smal waardoor auto's elkaar niet kunnen passeren. In het bestemmingsplan staat dat er in dat geval uitgeweken kan worden naar de parkeerplaatsen aan de Kleine Kept, maar juist wanneer het druk is zullen veel auto's geparkeerd staan, waardoor deze niet te gebruiken zijn als uitwijkplaats. Op de hoek van de Koningin Julianastraat staan bovendien struiken waardoor de bocht onoverzichtelijk is wanneer er vanuit de kant van de Prins Bernhardstraat de Kleine Kept ingereden wordt. De tweerichtingsweg van de Kleine Kept zou verbreed moeten worden zodra de nieuwe weg in het plangebied aangelegd wordt. Het weghalen van de struiken en het verleggen van de parkeerplaatsen zou de weg overzichtelijker en veiliger maken.

1.2 Parkeren

Voor de zorgappartementen, die bedoeld zijn voor jongeren met autisme, is een parkeernorm van 0,7 (inclusief bezoekers) gehanteerd. De ervaring leert echter dat ruim 95% van die jongeren een auto heeft. De parkeernorm is dan ook te laag, waardoor de parkeerdruk erg hoog zal worden. Bovendien zijn de parkeerplaatsen welke bij het voorontwerp aan de westelijke zijde gesitueerd waren komen te vervallen in het ontwerpbestemmingsplan, waardoor er nog minder beschikbare parkeerplekken aanwezig zijn. In de huidige situatie is het al moeilijk om een parkeerplaats te vinden doordat er veel struiken en bomen staan, waardoor er van een aantal plekken geen gebruik wordt gemaakt aangezien je anders schade rijdt aan de auto door de takken of je auto vies wordt door de bomen. De bomen en struiken langs de parkeervakken aan de Kleine Kept zouden weggehaald moeten worden, en de parkeervlakken schuin gesitueerd. Zo kunnen meer parkeerplaatsen gecreëerd worden en kan de bestaande parkeerdruk in de Kleine Kept worden opgelost of verbeterd.

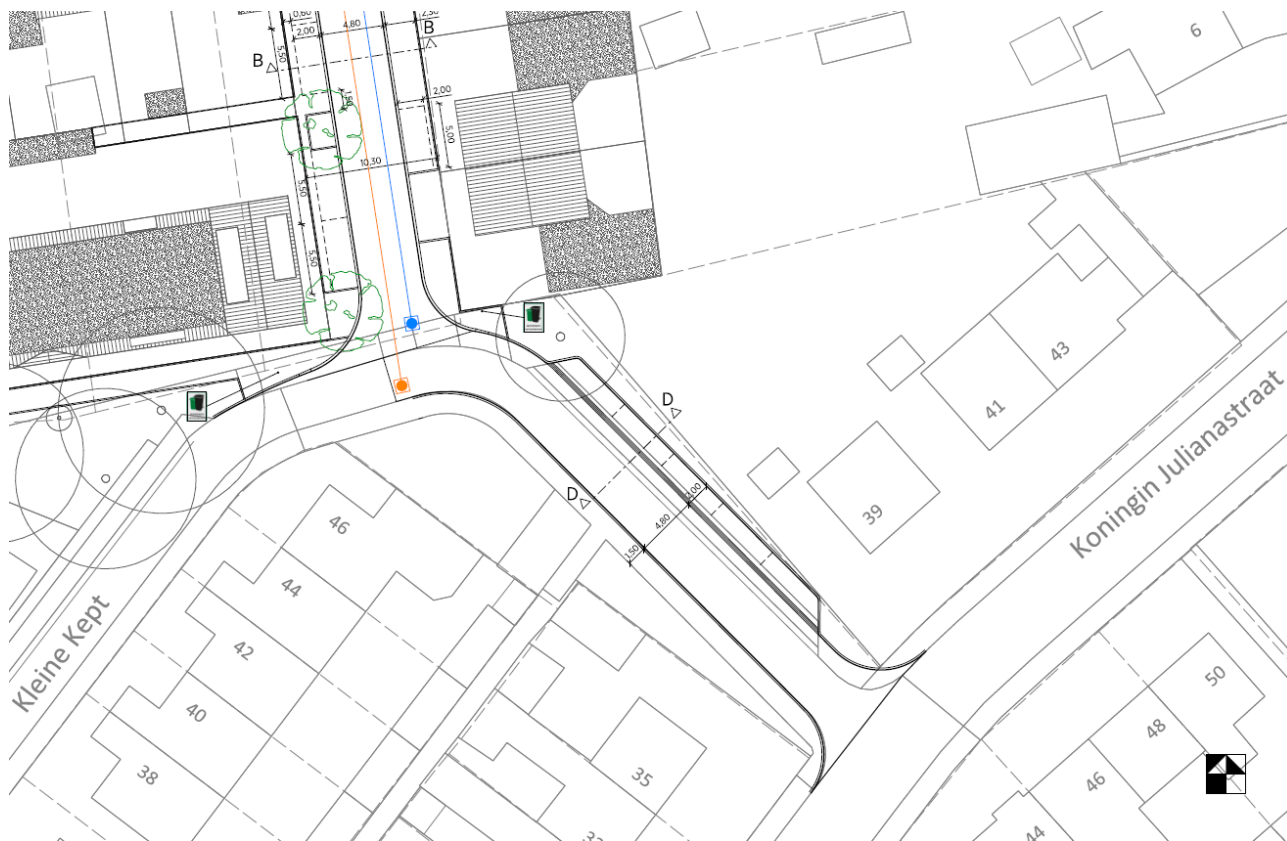
1.3 Hoe gaat het bouwverkeer straks in zijn werk?

Beantwoording gemeente:

1.1 De toegangsweg maakt geen deel uit van het plangebied. In het bestemmingsplan hoeft niets te wijzigen omdat het gebied al is bestemd voor verkeersdoeleinden. In zoverre is de zienswijze dan ook ongegrond. Desalniettemin hebben we naar aanleiding van de zienswijze opnieuw naar de feitelijke inrichting gekeken. Dit heeft er toe geleid dat besloten is om de weg te verbreden om het tweerichtingsverkeer gemakkelijker te faciliteren. Onderstaande afbeelding geeft hier een beeld van.

1.2 Voor de doelgroepenwoningen van de Stichting Thof bestaan geen specifieke parkeernormen. Onderzocht is daarom bij welke categorie bestaande parkeernormen het beste kan worden aangesloten. Gezien het karakter van de woningen laat deze zich (verkeerskundig gezien) goed vergelijken met een studentenwoning. Vandaar dat is gekozen om voor deze woningen de parkeernorm kamerverhuur zelfstandig te hanteren. Deze bedraagt 0,7 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren) per woning. Voor de in totaal 14 zorgwoningen worden derhalve 9,8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Wij hebben voor de zekerheid contact opgenomen met het bestuur van stichting Thof met de vraag of zij denken dat deze parkeernorm voldoet. Zij hebben kortgesloten met prisma (de verantwoordelijke voor de zorg) en zij onderschrijven de parkeernorm. Hun inschatting is dat nu max. 5 bewoners een eigen auto zullen hebben en dat er max. 2/3 verzorgenden gelijktijdig aanwezig zullen zijn.

In het verkeerskundig onderzoek is uitvoerig gekeken naar de hoeveelheid parkeerplaatsen binnen het plangebied. Daarbij moet worden getoetst of de nieuwe ontwikkeling voldoet. De bestaande situatie is daarbij het vertrekpunt. Voorzover er sprake zou zijn van een parkeerprobleem in de bestaande wijk speelt dat geen rol in de beoordeling van het nieuwe plan. Het toevoegen van meer parkeerplaatsen aan de Kleine Kept is dan ook niet aan de orde. Zoals in 1.1 aangegeven wordt de toegangsweg Kleine Kept opnieuw ingericht, hierbij zal ook de beplanting moeten worden aangepast.



Schetsplan nieuw in te richten weg Kleine Kept

1.3 Bouwverkeer wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Te zijner tijd zullen afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en de aannemer. Omwonenden worden hierover geïnformeerd zodra de bouwwerkzaamheden starten.

Conclusie; de zienswijze is ongegrond. Feitelijk zal de ontwikkelaar in overleg met de gemeente zorgdragen voor verbreding van de toegangsweg

Zienswijze 2

Het waterschap verzoekt voor vaststelling het plan eerst verder uit te werken, zodat zij een volledige toetsing van de wateraspecten kunnen doen. Zij vragen de volgende zaken aan te vullen:

- Bij de berekening van de benodigde hemelwaterberging is rekening gehouden met de woningen, maar niet met de openbare verharding. Het plan voldoet hierdoor niet aan de eisen van het waterschap en is daardoor niet vergunbaar.
- Op blz. 38 van de toelichting is aandacht besteed aan de mogelijkheden voor de vormgeving van de hemelwaterberging binnen het plangebied. Ook hier is geen rekening gehouden met het een hemelwaterbergingsvoorziening voor de toegenomen verharding in de openbare ruimte. Dit is een belangrijk aandachtspunt gezien het plangebied voor een heel groot deel verhard wordt. Er is weinig ruimte voor een voorziening op maaiveld niveau.
- Ik verzoek u om de waterparagraaf in de toelichting aan te vullen met gegevens over de openbare oppervlakteverharding en de daarbij behorende hemelwaterberging en de manier waarop deze wordt gerealiseerd, en gegevens over de eventuele ophoging van de gronden en de gevolgen die dit heeft voor de waterhuishouding.

Zonder bovenstaande aanpassingen en duidelijkheid voldoet dit plan niet aan de eisen van het waterschapsbeleid of het gemeentelijk beleid en is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Wij vragen om de wijzigingen vooraf met ons af te stemmen.

Beantwoording gemeente:

De waterparagraaf blijkt inderdaad niet juist te zijn. Bij de berekening van de benodigde omvang van de waterberging is feitelijk wel rekening gehouden met de oppervlakteverharding. De teksten zijn hierop aangepast en nogmaals voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft inmiddels ingestemd met de aangepaste paragraaf.

Conclusie; de zienswijze is gegrond de waterparagraaf in de toelichting wordt aangepast.

Zienswijze 3

3.1 Verzoek

Toezen den complete kopie van de op het besluit betrekking hebbende stukken om de gronden te kunnen verwoorden en een mogelijke hoorzitting te kunnen voorbereiden.

Afzien van het voorgenomen besluit.

Gunnen nadere termijn voor aanvullen van de gronden.

3.2 Strijd zorgvuldigheidsbeginsel

Het besluit met het daaraan voorafgaande onderzoek is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, bij een juist en zorgvuldig onderzoek kan nooit worden gekomen tot het thans voorgenomen besluit. Dit komt omdat wij nooit bij het onderzoek betrokken of erover geïnformeerd zijn. De omwonenden hadden geen of weinig informatie van de onderzoeken. De gemeente had tijdens het onderzoek moeten zien dat het plan een gevaarlijke situatie oplevert.

3.3 Strijd evenredigheidsbeginsel

De lasten en nadelige gevolgen van het besluit zijn voor mij zwaarder dan in het algemeen. Er is sprake van een individuele en buitensporige last voor mij, doordat ik door mij gezondheid genoodzaakt ben om beneden te slapen en dus bij het raam van onze inrit lig. Doordat het verkeer nu van 2 kanten kan komen is er risico dat iemand doorrijdt en door de gevel heen gaat, waar ik lig te slapen. Dan zijn de gevolgen niet te overzien, ik vrees voor mijn leven en ervaar hierdoor veel stress.

3.4 Verkeersveiligheid

Het besluit om al het verkeer door het eerste stukje Kleine Kept heen en terug te laten gaan gaat veel overlast geven omdat er al in de Koningin Julianastraat van beide kanten verkeer komt en dit extra belast gaat worden op een kruispunt wat hiervoor niet is ingericht. De nauwe straat is niet voor niks eenrichtingsverkeer, deze is te smal voor het toekomstige verkeer in twee richtingen. Dit kan tot gevaarlijke verkeerssituaties leiden.

Ook is het overzicht op het kruispunt slecht door het groen en de geparkeerde auto's. De gemeente heeft in de inspraak op het voorontwerp over dit punt gezegd dat als het groen goed wordt bijgehouden het probleem meevalt, de gemeente / KempenPlus verzaakt echter zelf dit groen goed bij te houden, zelfs na diverse meldingen hierover.

Daarnaast zal het verlaten van onze eigen inrit bemoeilijkt worden doordat het verkeer nu van 3 kanten komt, op dit moment is al weinig zicht door de vele geparkeerde auto's langs beide kanten van de straat door de hoge parkeerdruk.

3.5 Hinder koplampen

Doordat het verkeer recht voor ons huis de nieuwe wijk in- en uit zal rijden zal veel hinder op onze woning ontstaan door alle lichten van de auto's.

3.6 Bouwverkeer

Het toekomstige bouwverkeer zou, zo is door de gemeente aangegeven, via de prins Bernhardstraat door de Julianastraat moeten om het plangebied te bereiken. Het toekomstige bouwverkeer kan deze bocht echter niet maken omdat deze te smal is. De enige andere optie voor het bouwverkeer is om via de Prinses Marijkestraat en door de Koningin Julianastraat richting het plangebied te rijden.

3.7 Verbetersuggesties

Een optie is om de toegangsweg te verbreden richting het noordoosten in de tuin van de woning die daar ligt. Deze is van de woningbouwcorporatie en de bewoonster is er niet op tegen.

Een andere optie zou ook kunnen zijn om, conform hetgeen is besproken tijdens het omgevingsdialog, de weg eenrichtingsverkeer te houden en het verkeer vanuit de Kleine Kept aan de andere zijde uit het plangebied te laten rijden.

Beantwoording gemeente:

3.1 Het bestemmingsplan, bestaande uit een toelichting, regels en de verbeelding, met bijbehorende bijlagen, zijn online in te zien via de gemeentelijke website of via www.ruimtelijkeplannen.nl. U bent tijdens de inzageperiode uitgenodigd voor een gesprek waarbij u de gelegenheid had uw zienswijze nader aan te vullen. Van dit gesprek is een verslag gemaakt, deze is verwerkt in deze nota van zienswijzen.

3.2 Bij het opstellen van een bestemmingsplan krijgt men altijd de kans om zich over het plan uit te spreken en mee te denken. Bij dit bestemmingsplan is gekozen om het plan al als voorontwerp ter inzage te leggen. U heeft daar gebruik van gemaakt door een inspraakreactie in te dienen. Het plan is daarna nogmaals als ontwerp ter inzage gelegd, en u heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De onderzoeken die bij dit plan horen zijn bij het plan bijgevoegd. Daarmee is de juiste procedure gevolgd en hebben omwonenden dus wel degelijk een kans gehad om zich uit te spreken over het plan en de bijbehorende onderzoeken. De gemeente heeft op de reacties op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd middels de nota van inspraak. Middels deze nota van zienswijzen reageren wij opnieuw op de zorgen van de omwonenden.

Bij de beantwoording van inspraakreacties en zienswijzen is ook gekeken naar de verkeersveiligheid. Hiertoe is ook een onderzoek opgesteld. Uit dit onderzoek blijkt dat bij realisatie van de ontwikkeling geen verkeerskundig gevaar ontstaat. Bovendien wordt naar aanleiding van de inspraakreacties en het advies uit het onderzoek de weg alsnog verbreed. Zie ook onder punt 1.2 Hiermee is voldaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

3.3 Wij hebben begrip voor de gezondheidssituatie van indienster. Het evenredigheidsbeginsel stelt echter dat de gevolgen van een besluit voor iemand in verhouding dient te staan tot het algemeen belang wat met het besluit gediend wordt. Daarbij kan echter niet worden gekeken naar de specifieke persoonlijke omstandigheden van een omwonende, zoals diens gezondheid of de specifieke inrichting van diens woning. Het gevaar dat een auto de gevel in rijdt is bovendien zeer klein. Wel wordt gekeken naar de effecten op de woonomgeving in zijn algemeenheid. Eventueel kunt u afspraken maken met de ontwikkelaar over de inrichting van de weg of eventuele maatregelen op de woning.

3.4 Voor de beantwoording verwijzen we naar punt 1.1. Verder is het zeer gebruikelijk en algemeen geaccepteerd dat tegenover een kruising woningen staan. Eventueel kunt u afspraken maken met de ontwikkelaar over de inrichting van de weg.

3.5 De toegangsweg maakt geen deel uit van het plangebied. In het bestemmingsplan hoeft niets te wijzigen omdat het gebied al is bestemd voor verkeersdoeleinden. Voor het mogelijk maken van tweerichtingsverkeer zal een verkeersbesluit genomen worden. Tegen dat besluit kan in een aparte procedure bezwaar gemaakt worden. In zoverre is de zienswijze dan ook ongegrond. Daarnaast overwegen wij dat enige lichtuitstraling als gevolg van inschijnende koplampen op de woning tegenover de nieuwe aansluiting valt niet uit te sluiten. Uit jurisprudentie blijkt echter dat hierdoor geen onaanvaardbare situatie zal ontstaan. Het gaat om kortdurende momenten waarin verkeer het plangebied verlaat. In een stedelijke omgeving is enige hinder, zoals het geconfronteerd worden met licht vanwege autoverkeer, inherent aan het wonen in een dergelijke omgeving.

3.6 Bouwverkeer is geen onderdeel van het bestemmingsplan, in die zin dat gebruik wordt gemaakt van de bestaande wegen die al een verkeersfunctie hebben. In het bestemmingsplan hoeft dan ook niets te wijzigen omdat het gebied al is bestemd voor verkeersdoeleinden. In zoverre is de zienswijze dan ook ongegrond. Verder wijzen we naar de beantwoording onder punt 1.1 en 1.3, waarin is aangegeven dat de weg verbreed word. Hierdoor wordt logischerwijs ook de bereikbaarheid voor het bouwverkeer verbeterd.

3.7 Voor de beantwoording verwijzen we naar punt 1.1.

Conclusie; de zienswijze is ongegrond. Feitelijk zal de ontwikkelaar in overleg met de gemeente zorgdragen voor verbreding van de toegangsweg.

Zienswijze 4

Deze zienswijze betreft vooral kavel 15, aangezien deze grenst aan ons eigen perceel. ons belang is het behoud van het aan- en uitzicht, onze privacy en het groen.

Wij zijn blij met de aanpassing van de maximale goot- en nokhoogte, dit geeft een garantie dat niet later alsnog hoger gebouwd gaat worden. Wij zijn echter teleurgesteld dat de gemeente zelf geen standpunt inneemt over de inrichting van het perceel, zo wil de ontwikkelaar niet garanderen dat er ter voorkoming van inkijk leilindes op de kavel geplaatst zullen worden. Wij verzoeken om hierover niet alleen een inspanningsverplichting aan te gaan maar bij te dragen aan een resultaatsverplichting van de ontwikkelaar:

- Op de aangrenzende bouwpercelen door middel van het planten van volwassen leilindes of andersoortige beplanting boen de haaghoogte inkijk tot een minimum te beperken, danwel melkglas in de topgevel te plaatsen om inkijk maximaal te beperken.
- Tevens deze afspraak middels een kettingbeding zodanig vast te leggen dat toekomstige eigenaren/bewoners verplicht zijn dit in acht te nemen en hiervoor zorg te dragen.

Beantwoording gemeente:

De plaatsing van beplanting of het toepassen van melkglas wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. De afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter. Het Burgerlijk Wetboek schrijft voor dat een raam op minstens 2 meter van de perceelsgrens geplaatst mag worden, dat is in dit plan ook het geval. Een voorwaardelijke verplichting opleggen om bepaalde beplanting of materiaalgebruik toe te passen is enkel mogelijk indien hiermee een goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd. Dat is hier niet het geval, want wettelijk gezien is er geen sprake van onrechtmatige privacyschending. Om dezelfde reden vindt de gemeente het ook niet wenselijk om op de te realiseren woning extra regels op te leggen. Eventuele afspraken over de inrichting van het perceel of de woning kunt u met de ontwikkelaar maken.

Conclusie; de zienswijze is ongegrond

Zienswijze 5

5.1 Reactie op de gehele nota van inspraak

Op een enkel lichtpuntje na, vonden we uw reacties in de nota van inspraak teleurstellend. Met de nota van inspraak zijn onze zorgen niet weggenomen. Zodra ook maar iets naar enige aanpassing van het plan neigt, wordt het structureel ontkend. Op sommige punten wordt zelfs helemaal niet ingegaan. Naar aanleiding van de inspraak heeft dan ook geen enkele wezenlijke wijziging in het plan plaatsgevonden.

Als omwonenden hebben we verschillende zorgen geuit. Als reactie lezen we dan telkens “dat u zich op het standpunt stelt dat iets een normaal beeld is in Nederland”. Echter wordt nauwelijks ingegaan op de zorgen van de omwonenden. U had er ook voor kunnen kiezen aan te geven wat u als gemeente kunt en gaat doen om zorgen feitelijk te ondervangen. We vragen dus om een pro-actievere houding van de gemeente hierin. Hetzelfde beeld zien we terug bij gedane suggesties van omwonenden. Ook hier “stelt u zich meestal op het standpunt dat”, in plaats van in te gaan op de gedane suggestie. Er wordt niet uitgelegd waarom voor de huidige uitwerking is gekozen.

5.2. het plan in relatie tot de omgevingsvisie:

In onze eerdere reactie hebben wij het volgende bezwaar geuit: “Wij maken bezwaar tegen de omvang van 39 woningen van het plan, de toegestane bouwhoogte van 11 meter direct tegen de percelen van de Kerkstraat en het verdwijnen van nagenoeg al het groen.” We weten dat het gebied bestemd is voor inbreiding en dat we ons beseffen dat er sprake is van een grote woningbehoefte. Het feit dat er gebouwd wordt, is niet de kern van het hierboven beschreven bezwaar. Het bezwaar richt zich op de invulling van het plan zelf.

Uw reactie komt er samengevat op neer dat:

1. Het gebied een woonbestemming heeft en dat er dus gebouwd mag worden.
2. Het woningaantal stedenbouwkundig passend is.
3. Er nieuw groen gerealiseerd wordt in het plan.
4. Bouwhoogten normaal zijn voor woningen bestaande uit 2 lagen met kap en dat dit niet ten koste gaat van het straatbeeld bij de Kerkstraat.

Ten aanzien van deze punten het volgende:

1. Dit wordt door ons onderschreven maar gaat niet in op ons bezwaar. Dat richt zich op de invulling van het plan, niet op het feit of er gebouwd wordt.
2. Stedenbouwkundig passend geeft nog niet aan of het passend is in de omgevingsvisie. Welke kaders liggen ten grondslag aan stedenbouwkundig passend zijn en hoe zijn deze getoetst aan de kaders vanuit de omgevingsvisie?
3. Er verdwijnt ruim 7600 m² groen. In een met 39 woningen volgebouwd plan, zal hier hooguit zeer beperkt groen voor terugkomen. Er is immers nagenoeg geen ruimte meer voor. U geeft daarnaast aan dat de huidige situatie niet toegankelijk is. Echter is het groen voor omwonenden wel goed zichtbaar. In de omgevingsvisie staat vermeld dat het uitgangspunt bij in- en uitbreidingslocaties is dat een kwaliteitsversterking bewerkstelligd moet worden. Een kwaliteitsversterkend effect zien wij niet tot stand komen met deze massa van woningen.
4. Dat de bouwhoogte klopt voor een woning met 2 lagen + kap kan zijn, maar zegt op zichzelf niets over een kwaliteitsbehoud van het straatbeeld. Zeggen dat een dergelijk hoge bouw niet ten koste gaat van het straatbeeld, maakt het nog niet waar. U geeft in uw reactie hier geen onderbouwing voor. Als het gaat om het wegnemen van zorgen is dit echter wel zeer relevant. We verzoeken u dan ook dit alsnog nader toe te lichten. Onze zorg blijft dus bestaan dat in het plan gekozen wordt voor deze hoge woningen aan de plangrens direct tegen de karakteristieke Kerkstraat. Het kiezen van deze bouwhoogte leidt niet tot een kwaliteitsversterking, beschreven in de omgevingsvisie. Het zal er eerder afbreuk aan doen. Op een beschreven alternatief van woningen bestaande uit een enkele laag met kap, zoals veelal in de Kerkstraat zelf, wordt door u niet ingegaan. Dit terwijl dit een betere bescherming is in het kader van kwaliteitsbehoud conform omgevingsvisie en qua aantal woningen en betaalbaarheid net zo goed voorziet in de woningbehoefte.

Tot slot: De gemeente geeft in het bestemmingsplan aan dat het plan voldoet aan de omgevingsvisie, omdat 55% van de woningen zich in het betaalbaar segment bevindt. We gaven daarop aan dat dit in geen enkele relatie staat tot de hierboven beschreven kaders van de omgevingsvisie. De grote omvang van 39 woningen vlak bij een historisch straatbeeld staat niet in verhouding tot de doelstelling om het imago van een landelijke, groene en rustige plattelandsgemeente te behouden. Hier gaat u helemaal niet meer op in, terwijl het in de gepubliceerde toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan juist uw onderbouwing is waarom het wel voldoet aan de omgevingsvisie. Wij vragen op dit feit dan ook alsnog uw onderbouwde reactie.

5.3 toegestane bouwhoogte van 11 meter tegen het eigen perceel:

"U stelt zich op het standpunt dat woningbouw kavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland..." Dit is een veel te ruim en daarmee weinig zeggend begrip. Beter is het te redeneren vanuit de specifieke lokale situatie en dan te bepalen wat de best passende invulling is qua bebouwing in relatie tot de directe omgeving.

U geeft aan dat de bouwhoogte voor kavel K9 in het bestemmingsplan aangepast kan worden naar respectievelijk 3,5m en 8,5m, aangezien de geplande bouw zich al binnen die hoogtes bevindt. Graag zien we dit door u bevestigd als op te nemen in het bestemmingsplan.

Ook maken we ons zorgen maken over de privacy. In andere reacties geeft u aan dat hiervoor in overleg met Arlo maatregelen mogelijk zijn. Graag zien we door u bevestigd dat dit ook voor ons van toepassing is, net als bij de andere omwonenden en dat u dit alsnog kenbaar maakt bij Arlo indien nodig.

5.4 waardevermindering eigen woning:

Wij begrijpen uit de inspraaknota dat een aparte procedure geldt voor het aanvragen van een verzoek om planschade. Graag ontvangen we nadere informatie over dit proces en wat hiervoor ter onderbouwing noodzakelijk is.

De geplande woning op kavel K9 komt met een ruim 3 meter hoge muur over een lengte van ca. 10 meter tegen onze perceelgrens aan te staan. Het gaat dus om ruim 30m² muur op de perceelsgrens. De planregels geven aan dat een hoofdgebouw minimaal 3 meter uit de perceelsgrens gebouwd moet worden. Naast dat we zeer betwijfelen of dit mag conform de planregels, vinden we een dergelijke lange hoge muur direct op onze perceelsgrens niet acceptabel, dit doet een ernstige afbreuk aan ons eigen perceel.

5.5 informatievoorziening:

Deze ervaren we nog steeds als beperkt. Vanuit Arlo horen we weinig. Eén keer (1 mei) is er iemand namens Arlo op bezoek geweest om het plan kort toe te lichten. Dat hielp op dat moment om duidelijk te krijgen wat voor type woning tegen ons perceel is gepland. Daarna werd het wederom stil en hebben we niets meer vernomen. Dit komt in het bijzonder tot uiting als het gaat om onze vraag om in aanmerking te komen een klein stukje grond te kopen.

U geeft aan dat Arlo in kennis is gesteld over de verkoop van een stukje grond en dat eventuele afspraken hierover gemaakt kunnen worden. Vanuit Arlo horen we hier tot op heden niets over. Extra bijzonder is het feit dat we deze vraag ook gesteld hebben aan Arlo tijdens hun bezoek op 1 mei. Toen werd door Arlo aan ons aangegeven dat we dit met de gemeente moeten bespreken. Jullie zijn immers de eigenaar van de grond. Arlo heeft hier naar eigen zeggen dus geen zeggenschap in. De persoon die hier op bezoek was, zou dit zo terugkoppelen. Dit lijkt dus niet gebeurd te zijn.

Er is dus sprake van tegenstrijdige informatievoorziening over dit onderwerp, waardoor wij op dit punt geen idee hebben waar we aan toe zijn en hoe dit verder opgepakt gaat worden. Graag horen we spoedig van u hoe dit proces georganiseerd gaat worden en op welke termijn we met wie hierover kunnen spreken.

Beantwoording gemeente:

5.1 In een bestemmingsplan wordt getoetst op ruimtelijke aspecten. Men kan middels een inspraakreactie of een zienswijze aangeven of zij zich kunnen vinden in het voorgenomen plan met de bijbehorende motivatie. De gemeente beoordeelt dan of deze inspraak gegrond is of niet. Een inspraakreactie of zienswijze leidt dan ook niet altijd tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Wij betreuren dat u onze reactie als onvolledig heeft ervaren. U heeft in uw zienswijze aangegeven waar u ontevreden was over het antwoord van de gemeente. Wij zullen in deze nota van zienswijzen alsnog een antwoord geven op deze opmerkingen.

De opmerkingen "wij stellen ons op het standpunt dat" hebben vooral betrekking op de stedenbouwkundige aspecten van het plan. Bij de beoordeling van de stedenbouwkundige effecten wordt gekeken naar een groot aantal ruimtelijke aspecten zoals de typering van de wijk, de omliggende bouwhoogtes en de binnen de gemeente gebruikelijke bouwhoogtes, het type woningen en dergelijke, maar ook naar de woningbehoefte. Wij realiseren ons dat het plan ten opzichte van de huidige feitelijke situatie door u als een forse ingreep wordt ervaren. Gelet op het feit dat het hier om een inbreidingslocatie gaat in een bestaande woonwijk, waarbij al een woonbestemming van toepassing is en de bouw van woningen middels een wijzigingsbevoegdheid al voorzien was, is onze conclusie dat het bouwen van woningen op deze locatie, met de aangegeven hoogtes ruimtelijk acceptabel is.

5.2

- 1. Het feit dat het gebied al een woonbestemming heeft en er een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw is opgenomen, speelt mee in onze argumentatie om het plan toe te staan. Planologisch was al voorzien dat op deze locatie woningen gebouwd zouden worden.*
- 2. Ten aanzien van woningbouwaantallen geeft de omgevingsvisie aan dat wij 1000 woningen bij willen bouwen in 10 jaar. Verder geeft de omgevingsvisie (conform de wettelijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking) hierover aan dat deze woningen zo veel mogelijk in inbreidingslocaties gebouwd dienen te worden en dat een deel van deze woningen voor bepaalde doelgroepen bestemd dient te worden. Het plan voldoet aan al deze zaken. Bij de stedenbouwkundige beoordeling wordt getoetst aan de omgevingsvisie, maar ook aan allerlei ruimtelijke aspecten zoals in 1.1 benoemd.*
- 3. De omgevingsvisie geeft zowel een grote behoefte aan woningen aan als de wens om zo veel mogelijk groen te behouden. Omdat op deze locatie niet aan beide zaken kan voldoen moet de gemeente een afweging maken welke wens belangrijker is. De gemeente heeft bepaald dat het bouwen van woningen, mede door het grote tekort aan woningen, zwaarder weegt dan het behoud van dit groen. Daarbij speelt ook mee dat het groen niet openbaar toegankelijk is, en daardoor beperkt beleefbaar. De Kleine Kept is, als inbreidingslocatie, zeer geschikt voor nieuwe woningbouw, er is niet voor niets eerder een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit weegt zwaarder dan het belang van de omwonenden om uitzicht te behouden op groen. De speeltuin is openbaar toegankelijk en blijft wel behouden.*
- 4. Het plangebied grenst weliswaar met de achterzijde aan de Kerkstraat, maar is er geen onderdeel van. De woning die wel aan de Kerkstraat ligt heeft een beperkte bouwhoogte gekregen van 1 laag met kap. Met de bouwhoogtes wordt aangesloten op de omliggende wijk inclusief de Kleine Kept. Deze bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter. Dit komt ook overeen met de standaard bouwhoogtes die in de rest van de gemeente gehanteerd wordt. Overigens is de maximale toegestane bouwhoogte in de Kerkstraat ook 12 meter, ondanks het feit dat de meeste woningen daar zijn uitgevoerd in 1 laag met kap.*

Bij het bepalen waar nieuwe woningbouwlocaties worden ontwikkeld wordt altijd gekeken naar het landelijke beleid 'ladder voor duurzame verstedelijking', dit houdt in dat bij voorkeur in inbreidingslocaties gebouwd dient te worden, en daarna pas gekeken kan worden naar uitbreiding. Als inbreidingslocatie is het plan dus zeer geschikt om woningbouw te realiseren, en is daarom ook al langer als woningbouwlocatie in beeld. Met de hoeveelheid woningen wordt rekening gehouden met zowel de omgeving als de woningbehoefte. In het plan is een mix van woningen opgenomen,

waarbij wordt voldaan aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Dit betekent dat het programma ziet op sociale huur, betaalbare woningen voor starters en seniorenwoningen. Daarom ligt de focus van het plan vooral op kleinere woningen. Het aantal woningen is daarmee groot, maar het bouwvolume is niet per sé groter dan bij een kleiner aantal woningen omdat het dus vooral om kleinere en deels gestapelde woningen gaat. De dichtheid is meegenomen in de ruimtelijke afweging en om deze redenen acceptabel gevonden.

5.3 Als de manier van inrichten gebruikelijk is in Nederland zijn wij van mening dat deze inrichting dus ook passend is op nieuwe bouwlocaties. Het bestemmingsplan is daarnaast door onze stedenbouwkundige beoordeeld en akkoord bevonden. Daarbij heeft de stedenbouwkundige ook naar deze specifieke situatie gekeken.

Op kavel 9 is in het bestemmingsplan een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 8,5 meter opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan. Deze hoogtes gelden alleen voor het hoofdgebouw, wat binnen het bouwvalk bebouwd moet worden. Tegen de perceelsgrenzen kan enkel een bijgebouw gebouwd worden, deze mag een goothoogte hebben van maximaal 3,2 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,5 meter, deze hoogtes komen overeen met de standaard-bouwmogelijkheden voor bijhorende bouwwerken in de gemeente Bergeijk.

Eventuele afspraken over de inrichting van het perceel of de woning kunt u met de ontwikkelaar maken, bijvoorbeeld om maatregelen te nemen zodat het zicht op uw woning wordt verminderd. Wij hebben Arlo op de hoogte gesteld van uw zienswijze.

5.4 Planschade kan worden aangevraagd nadat het plan onherroepelijk is geworden. Voor de procedure omtrent een verzoek om planschade verwijzen wij u naar onze website: <https://www.bergeijk.nl/planschade>. Voor wat betreft de muur op de erfgrens merken wij op dat dergelijke bouwwerken vergunningsvrij zijn. Ook in de huidige bestemming is het al mogelijk om op dezelfde locatie een bijgebouw te plaatsen.

5.5 De verkoop van het stukje grond is planologisch niet relevant, en dient daarom met Arlo te worden besproken. Dit is bovendien enkel mogelijk als grondverkoop de woningbouwontwikkeling niet in de weg zit, en dat is mede aan Arlo om te bepalen. Wij hebben de vraag bij hen neergelegd en zij zullen contact opnemen om het voorstel te bespreken.

Conclusie; de zienswijze is ongegrond

Ambtshalve wijziging

De langzaamverkeersverbinding/calamiteitenroute wordt weer onderdeel van het bestemmingsplan omdat de huidige bestemming de realisatie van een calamiteitenroute niet ondubbelzinnig mogelijk maakt. Er wordt daarom een regel opgenomen die verzekert dat de realisatie van een calamiteitenroute in het bestemmingsplan past.

Overzicht van wijzigingen

In het bestemmingsplan vinden de volgende wijzigingen plaats:

- De langzaamverkeersverbinding/calamiteitenroute is opnieuw toegevoegd aan de verbeelding van het bestemmingsplan, conform het voorontwerp. In de regels is een regel opgenomen die de realisatie van een calamiteitenroute mogelijk maakt.
- De waterparagraaf is aangevuld met de berekening van de grootte van de te realiseren hemelwaterbergingsvoorziening.