

Nota zienswijzen  
Ontwerpbestemmingsplan  
Centrum Bergeijk, herziening  
Burgemeester Magneestraat 9-11

Gemeente Bergeijk





# Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Centrum Bergeijk, herziening Burgemeester Magneestraat 9-11

Gemeente Bergeijk

**Datum:**  
8 maart 2018

# Inhoud

|          |                    |          |
|----------|--------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>   | <b>2</b> |
| <b>2</b> | <b>Zienswijzen</b> | <b>4</b> |



# 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Bergeijk, herziening Burgemeester Magneestraat 9-11' heeft in het kader van de zienswijzenprocedure volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 december 2017 gedurende een periode van zes weken (digitaal) ter visie gelegen. Gedurende de periode van inzage zijn drie zienswijzen en één reactie ontvangen.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen en de reactie weergegeven en beantwoord. De zienswijzen en de reacties zijn tijdig ontvangen en daarom ontvanke-lijk.



## 2 Zienswijzen

Gedurende de periode van de inzage van het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Bergeijk, herziening Burgemeester Magneestraat 9-11' zijn drie zienswijzen en één reactie ingediend

Hierna zijn de zienswijzen en de reactie weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven of/hoe de zienswijzen en reactie worden verwerkt in het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk, herziening Burgemeester Magneestraat 9-11'.

*1 De indieners van de zienswijze vrezen door de ontwikkeling aan Burgemeester Magneestraat 9-11 met 18 appartementen verdeeld over 3 woonlagen veel verlies van privacy en een waardevermindering van hun woning. Dit verlies aan privacy wordt veroorzaakt door inkijk van nieuwe bewoners op hun appartement aan de overkant van de straat. Het nadelige effect hiervan wordt extra vergroot doordat het appartement over de volle breedte op de Burgemeester Magneestraat is georiënteerd met verschillende gevelopeningen. De bewoners van de nieuwe appartementen kunnen binnen kijken in de woon- en slaapkamer en op het balkon dat regelmatig gebruikt wordt. Ze zijn tegen de ontwikkeling met appartementen aan de voorzijde van de Burg. Magneestraat en vragen rekening te houden met hun zienswijze.*

### **Beantwoording**

De afstand van de te bouwen appartementen aan de voorkant van de Burgemeester Magneestraat 9-11 en het appartement van de indieners van de zienswijze bedraagt zo'n 36 meter. De te bouwen appartementen liggen niet direct maar schuin tegenover hun appartement. Vanwege deze ruime en de situering t.o.v. de nieuwe appartementen zal directe inkijk beperkt blijven. Tegenover het appartement van de indieners van de zienswijze staan ook al woningen die inkijk kunnen hebben op het appartement. Inkijk is niet helemaal uit te sluiten in dit intensief bebouwde aanloopgebied van het centrum. De ontwikkeling maakt dat niet veel anders. Voor waardevermindering van het appartement heeft de planschadewetgeving een aparte procedure voor (bestemmings)planschadeverzoeken zodra het bestemmingsplan onherroepelijk in werking is.

### **Aanpassing**

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **2 Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel**

*Het Waterschap stemt in met het ontwerpbestemmingsplan. Het perceel is nu helemaal verhard en dat zal in de toekomst ook zo zijn.*

### **Beantwoording**

Van de reactie is kennisgenomen.

### **3**

- 1. De indieners van deze zienswijze stellen, dat in het geldende bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014' beschreven en onderbouwd wordt waarom het aantal te bouwen woningen in het plangebied niet aangevuld mag worden met nieuwbouw. De herziening beoogt te voorkomen dat woningen zonder meer kunnen worden gebouwd.*
- 2. Het bouwen van 18 woningen op de ontwikkelingslocatie aan de Burgemeester Magneestraat 9-11 zorgt voor een enorme toename van verkeersbewegingen direct naast de woning. Nu komt op het private terrein aan de achterkant van deze locatie slechts incidenteel een auto. In de*

- nieuwe situatie komt er een parkeerterrein met 44 parkeerplaatsen die deels voor bewoners zijn en deels om de parkeerbehoefte in de buurt op te vangen. Daardoor grenst het perceel van de indieners plotseling aan een openbare parkeerplaats, met alle overlast daarbij.*
3. *Het appartementencomplex verstoort over de volle lengte van de tuin van de indieners van deze zienswijze het uitzicht.*
  4. *Er ontstaat een aanzienlijke inbreuk op hun privacy, omdat alle woonlagen bewoond worden en vele ramen hebben met rechtstreeks uitzicht op hun tuin en woning.*
  5. *Verzoek is het bestemmingsplan niet ongewijzigd vast te stellen en voorwaarden op te nemen die ervoor zorgen dat het woongenot niet onevenredig afneemt.*

### **Beantwoording**

1. Het bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012, herziening 2014' zorgt ervoor, dat het niet meer zomaar mogelijk is ongelimiteerde aantallen woningen te bouwen in het plangebied. Alleen de bestaande woningen zijn, d.m.v. een aantal wat overeenstemt met die bestaande woningen, bestemd. Het vorige bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' liet woningen in het algemeen toe, in feite onbeperkt, zonder aantallen te noemen. Dat paste niet in het beleid en gemaakte regionale afspraken over toename van de woningvoorraad. Met de herziening die nu in procedure is, wordt van het geldende bestemmingsplan afgeweken voor de bouw van 18 huurappartementen voor starters en senioren. Dat afgebakend aantal woningen past binnen de regionale afspraken over toe te voegen nieuwe woningen aan de woningvoorraad. Het aantal woningen wordt beperkt tot 18. Deze nieuwe ontwikkelingen is opgenomen in de 'zachte plancapaciteit' (woningbouwontwikkelingen in voorbereiding). In de zachte plancapaciteit zijn tot 2026 107 woningen voorzien. Als deze omgezet worden naar harde plancapaciteit (woninggebouwontwikkelingen die vastgelegd zijn in bestemmingsplannen) passen deze binnen de regionale afspraken die zijn gebaseerd op de provinciale woningbehoefteprognoses.
2. Verkeersbewegingen zijn onderdeel van aanloopgebieden van winkelcentra zoals ook hier het geval is. Ook de horecaonderneming die nu nog op de plek zit waar het appartementencomplex komt, trekt verkeersstromen aan. Die verkeersbewegingen vinden meer in bepaalde piekuren plaats. Met een wijziging naar een woonfunctie van de locatie zullen de bewegingen op andere en meer gespreide momenten plaatsvinden en ook voor een groot deel verschuiven naar het achterterrein. Daardoor zullen verkeersbewegingen aan de voorkant van de locatie weer verminderen. Kijkend naar het gebied zal per saldo geen ruimtelijk onevenredige toename van verkeersbewegingen plaatsvinden. De locatie van die bewegingen maakt dat niet anders.
3. In het geldende bestemmingsplan 'Centrum Bergeijk 2012' heeft het bouwvlak waar de appartementen komen nu een gemengde bestemming die een maximale bouwhoogte toelaat van 11 meter. Die bouw-

hoogte verandert niet. Wel de bebouwing die van een horecabebouwing wijzigt in een woonbebouwing. Die woonbebouwing leidt wel tot minder uitzicht nu, maar was in de geldende bestemming ook niet uit te sluiten en dus ook mogelijk geweest. Dat nu een ander gebruik van het bouwvlak wordt toegestaan, maakt daardoor geen direct verschil uit voor uitzichtmogelijkheden. De ruimtelijke impact van het nieuwe appartementengebouw is niet dusdanig ruimer/anders dan de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan.

4. Net als voor minder uitkijk geldt ook, dat de woonbebouwing tot meer inkijk leidt maar in de geldende bestemming ook niet uitgesloten was. In het woningontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met verstoren van privacy die beide kanten op kan werken. Zo zijn buitenruimtes (balkons) van de appartementen aan de straatzijde en aan de achterzijde gesitueerd. Daarnaast zijn woonkamers ook zoveel mogelijk naar de straatzijde en achterliggende terrein gesitueerd. Dat de horecabebouwing dan nu niet tot een inkijk heeft geleid maakt dan geen verschil, de mogelijkheden hiervoor waren wel aanwezig.
5. De wijzigingen van horecabestemming naar een woonbestemming voor 18 appartementen heeft geen wezenlijke negatieve ruimtelijke gevolgen in het aanloopgebied van het centrum. Het gebruik voor wonen is anders dan voor horeca, maar past ook in het gebied met meer diversiteit in functies. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt waaruit geconcludeerd is dat een nieuwe invulling met alleen wonen geen verslechtering voor de omgeving is t.a.v. de huidige gemengde functie met horeca en wonen.

### Aanpassing

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 4

1. *De indiener van de zienswijze is sinds 2004 bezig met bouwplannen om de Albert Heijn winkel aan de Burgemeester Magneestraat 39 uit te breiden met extra vloeroppervlakte, parkeerplaatsen en appartementen. De huidige huurder Albert Heijn vroeg die uitbreiding ook. De plannen zijn steeds met nieuwe en onredelijke argumenten gestuit of vertraagd. Inmiddels zijn de plannen voor herontwikkeling van Hof Noord naar buiten gebracht. Daar zit ook de verplaatsing van Albert Heijn in. Door het tegenhouden van ontwikkelingen aan de Burgemeester Magneestraat en Albert Heijn op een andere locatie te faciliteren is de indiener van de zienswijze van Albert Heijn vervreemd. Zo worden ondernemers op ongelijke wijze behandeld. Nu aan de indiener is medegedeeld, dat geen bouwcontingent voor woningen tot 2022 beschikbaar is en wel woningen op de locatie aan de Burgemeester Magneestraat 9-11 worden toegelaten en ook in het gebouw van de Rabobank aan de overkant is informatie aan de indiener onjuist. Hij wil 18 appartementen bouwen aan de Burgemeester Magneestraat 39.*

*Verzoek is dat aantal in de woningbouwplannen op te nemen. De bouw van de appartementen aan de Burgemeester Magneestraat 9-11 kan niet doorgaan, zolang de aanspraak van de indiener niet verwerkt is.*

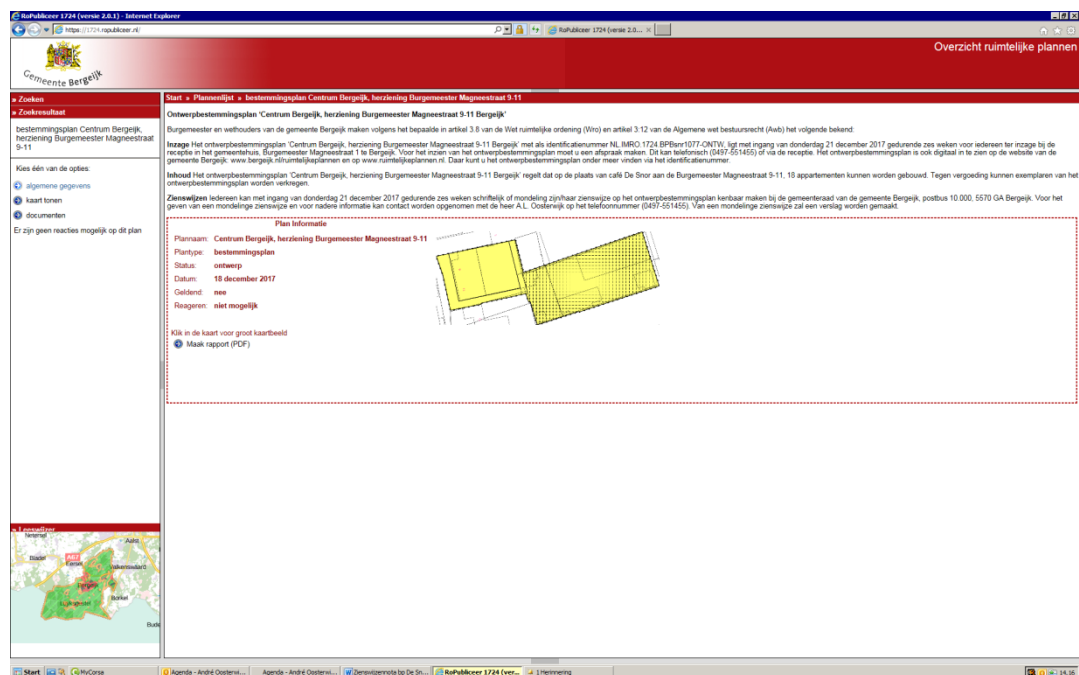
- 2. Ter verduidelijking van hoofdstuk 4.3.2 van de toelichting wordt verzocht een tabel in de toelichting op te nemen waaruit de ligging van de locaties met de bouwplannen met harde en zachte plancapaciteit blijkt.*
- 3. De indiener van de zienswijze verzoekt de gemeenteraad eerst een structuurplan voor het centrum vast te stellen voordat verdere medewerking wordt verleend aan postzegelbestemmingsplannetjes in het centrum en de aanloopstraten. Een structuurplan heeft een wettelijke status. De vastgestelde centrumvisie van de gemeente Bergeijk heeft die status niet en biedt dan onvoldoende ruimtelijke onderbouwing voor bestemmingsplannen in het gebied.*
- 4. In de bestemmingsplanprocedure is nagelaten via het digitale portaal te wijzen op de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen en aangegeven dat reageren niet mogelijk is. Ook in de lokale krant De Eyckelbergh is dit niet vermeld. Daarom zijn de wettelijke procedurevoorschriften genegeerd.*
- 5. In de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan Schaikse-dijk 12 zijn zienswijzen geanonimiseerd in de nota van beantwoording. Omdat de procedure voor een bestemmingsplan openbaar is mogen zienswijzen niet anoniem worden gemaakt. Verzoek is dan ook om de zienswijzen die nu aan de orde zijn integraal met naam en adres in de zienswijzennota op te nemen.*
- 6. Het ontwerpbestemmingsplan moet terug worden genomen totdat de verzoeken en aanbevelingen in de zienswijze zijn opgevolgd. Daarna kan het plan in gewijzigde vorm opnieuw in procedure gaan.*

### **Beantwoording**

1. Voor de langlopende plannen voor Burgemeester Magneestraat 39 is de besluitvorming afgerond. Daarover is uitgebreid met de indiener van de zienswijze en de huurder van zijn pand gesproken en geschreven. De planherziening die nu aan de orde is, kan niet 1 op 1 vergeleken worden met de plannen voor 39. Er is sprake van een compleet ander verzoek in een andere periode. In de overwegingen om aan die plannen beperkte medewerking te verlenen is aan verzoeker voldoende duidelijk gemaakt wat daarvoor de redenen zijn. Medewerking verlenen aan de ontwikkeling Burg. Magneestraat 9-11 is passend binnen het huidige gemeentelijke beleid, waarbij woningen voor de doelgroepen (senioren) aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Verzoeker staat vrij om een nieuw verzoek in te dienen wat getoetst zal worden aan het geldende beleid.
2. Een tabel met daarin opgenomen de ligging van alle locaties met harde en zachte plancapaciteit is in het kader van deze planherziening niet direct relevant. Er dient te worden getoetst of de beoogde ontwikkeling passend is binnen de regionale woningbouwafspraken.

Dit is aangetoond in de toelichting van het bestemmingsplan (par. 4.3.3, pag. 16-17).

3. De indiener van de zienswijze bedoelt waarschijnlijk dat de gemeenteraad een structuurvisie moet vaststellen, want het structuurplan waarin gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in hoofdlijnen werden beschreven bestaat niet meer als wettelijke planvorm. De gemeenteraad heeft in 2010 een structuurvisie voor de gemeente vastgesteld waarin de hoofdlijnen van toekomstige ontwikkelingen zijn opgenomen. Daarbij wordt juist de centrumvisie als concrete basis gezien voor uitvoeringsmaatregelen en inspiratiebron voor nieuwe initiatieven die vertaald worden in bestemmingsplannen. Zo is dus bevestigd dat de centrumvisie richtinggevend is voor de bestemmingsplannen die de uiteindelijke ontwikkelingen ruimtelijk juridisch vastleggen. Het vaststellen van postzegelbestemmingsplannen is geen kwalificatie van het beleid voor het centrumgebied. Behalve dat postzegelplannen voor allerlei ontwikkeling in het hele grondgebied worden vastgesteld spelen deze plannen vooral snel in op gewenste initiatieven waarvoor het bestaande ruimtelijk kader geen directe mogelijkheden biedt. Als de toekomstige Omgevingswet in werking is, zal deze planvorm overigens veelvuldiger worden toegepast voor het regelen van ontwikkelingen. Gedachte is dan namelijk dat er 1 bestemmingsplan voor de gemeente geldt waarvan afgeweken wordt via postzegels.
4. Als extra service aan de burgers kunnen bestemmingsplannen op de gemeentelijke website geraadpleegd worden. Via [www.bergeijk.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.bergeijk.nl/ruimtelijkeplannen), kan men dan met behulp van RoPubliceer het ter inzage zijnde bestemmingsplan opzoeken en bekijken. In het raadpleegmenu staan dan keuzeopties aangegeven om documenten te bekijken en algemene informatie. Dat is ook bij dit ontwerpbestemmingsplan het geval. Zie daarvoor op de volgende printscreen.



Bij de keuzeopties en de planinformatie staat ook dat er geen reacties gegeven kunnen worden. Deze reactieoptie is bedoeld voor het rechtstreeks openstellen van digitale reactie of een link daarvoor via RoPubliceer. Nu onze gemeente deze reactieoptie niet gebruikt staat daar vermeld dat geen reactie mogelijk is. Boven de planinformatie staat ter informatie de complete publicatietekst van de officiële bekendmakingen van dit ontwerpbestemmingsplan. Daarin staat wanneer zienswijzen ingediend kunnen worden en waar. Bovendien zijn de bekendmakingen gepubliceerd in de Staatscourant en Gemeentebled en legt de website voor onze ruimtelijke plannen ook een digitale link naar die publicaties. Van negeren van wettelijke voorschriften is dan ook geen sprake. Om verwarring in de toekomst echter uit te sluiten, wordt onderzocht of voor de reactieoptie een duidelijkere tekst mogelijk is danwel de optie weggehaald kan worden.

Ook de publicatietekst in de Eyckelbergh is niet strijdig, omdat het extra informatie betreft en verder verwezen wordt naar de raadpleegmogelijkheden waar ook de publicaties te vinden zijn.

5. De gemeente heeft de vrijheid om persoonsgegevens van indieners van zienswijzen anoniem te maken of niet.  
Met de inwerkingtreding van de Algemene Verordening Gegevensbescherming op 25 mei 2018 vraagt de bescherming van persoonsgegevens een nog zorgvuldigere toets en worden ze niet meer opgenomen als daar niet uitdrukkelijke toestemming voor is. Zo ook nu niet.
6. Het past niet om de vaststelling van een bestemmingsplan afhankelijk te maken van het al dan niet inwilligen van zienswijzen. De procedure en het indienen van zienswijzen zorgt voor een zorgvuldig afwegingsproces om tot de vaststelling van het plan te komen. Dwangmatigheid in die afweging staat haaks op het proces.

### **Aanpassing**

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.