

**Nota zienswijzen
Ontwerp-omgevingsvergunning
Woonzorggebouw Kennedylaan 8 Bergeijk**



Nota zienswijzen Ontwerp-omgevingsvergunning Woonzorggebouw Kennedylaan 8

Gemeente Bergeijk

Datum:

9 - 30 september 2021

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	2
2.1	Zienswijze 1	2
2.2	Zienswijze 2	2
2.3	Zienswijze 3	3
2.4	Zienswijze 4 Provincie Noord-Brabant	3
2.5	Zienswijze 5 Waterschap De Dommel	4
2.6	Zienswijze 6 Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost	4
3	Resumerend	5

1 Inleiding

De ontwerp-omgevingsvergunning voor een woonzorggebouw met 29 onzelfstandige appartementen met 24-uurs zorg aan ouderen met psycho-geriatrische aandoeningen zoals dementie heeft volgens artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 15 juli 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. De ontwerp-omgevingsvergunning was daarnaast digitaal toegankelijk via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon iedereen een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen.

Tijdens de terinzagelegging zijn 6 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota samengevat en beantwoord. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat de zienswijzen slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken. In verband met de privacy van de indieners van de zienswijzen zijn de namen en adressen van de indieners niet opgenomen in deze nota.

2 Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

Binnengekomen: 16 augustus 2021:

Het woonzorggebouw beperkt de privacy en veroorzaakt geluidsoverlast. De verkeersdrukte neemt toe door personeel en calamiteiten. Door dit alles ontstaat er planschade.

Beantwoording

Wanneer een onroerende zaak minder waard wordt door de bouw van het woonzorggebouw vanwege minder privacy en overlast en er gesproken kan worden van planschade voorziet de Wet ruimtelijke ordening in een regeling in tegemoetkoming in planschade. Indiener kan hiervoor een verzoek indienen bij de gemeente Bergeijk zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Die laat een onafhankelijk adviesbureau advies uitbrengen over het planschadeverzoek. Hierbij moet rekening worden gehouden met het gegeven dat het indienen van deze aanvraag kosten met zich meebrengt, dat de procedure lang kan duren (1,5 jaar) en dat er, ook wanneer waardevermindering niet kon worden verwacht, sprake is van een eigen risico (maatschappelijk risico). Dat eigen risico is ten minste 2% van de waarde die de woning had vóór de waardevermindering.

De zienswijze is duidelijk en hoeft niet te worden toegelicht.

De zienswijze is ongegrond.

2.2 Zienswijze 2

Binnengekomen: 13 oktober 2021

Door het ontbreken van zichtlijnen in de bouwplannen naar het perceel van de indiener, is onduidelijk welke invloed het bouwplan heeft op privacy en inkijk op tuin en terras. Inzicht in de zichtlijnen is gewenst, voordat de vergunning wordt afgegeven. Daarmee kan de indiener beoordelen in hoeverre er sprake is van inbreuk op de privacy en welke vervolgstappen nodig zijn.

Beantwoording

De initiatiefnemer is gevraagd inzicht te geven in de zichtlijnen van het bouwplan. Die informatie is als bijlage bij deze nota gevoegd. Uit deze informatie blijkt dat de zichtlijnen van het complex op de omgeving weliswaar tot beperkte inkijk leidt, maar dat dit ook maar een beperkt ruimtelijk effect heeft en de aanvaardbaarheid van het complex in zijn omgeving niet wezenlijk beïnvloed in deze stedelijke omgeving waar inkijk een gegeven is dat voorzienbaar is.

Wanneer een onroerende zaak minder waard wordt door de bouw van het woonzorgcomplex vanwege minder privacy en overlast en er gesproken kan worden van planschade voorziet de Wet ruimtelijke ordening in een regeling in tegemoetkoming in planschade. Indiener kan hiervoor een verzoek indienen bij de gemeente Bergeijk zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Die laat een onafhankelijk adviesbureau advies uitbrengen over het planschadeverzoek. Hierbij moet rekening worden gehouden met het gegeven dat het indienen van deze aanvraag kosten met zich meebrengt, dat de procedure lang kan duren (1,5 jaar) en dat er, ook wanneer waardevermindering niet kon worden verwacht, sprake is van een eigen risico (maatschappelijk risico). Dat eigen risico is ten minste 2% van de waarde die de woning had vóór de waardevermindering.

De zienswijze is ongegrond.

2.3 Zienswijze 3

Binnengekomen: 19 augustus 2021

- a. De appartementen maken een flinke inbreuk op de privacy. In gesprek met de initiatiefnemers is aangegeven dat geen ramen in de noordgevel gewenst werden. Een andere oplossing was, dat de initiatiefnemer door het plaatsen van een erfafscheiding het zicht op de achtertuin weg zou nemen. Hoewel de initiatiefnemer heeft aangegeven dit te gaan onderzoeken en daar bij de indiener op terug te komen, heeft hij niet meer van zich laten horen.
- b. Het woonzorgcomplex heeft een flink hogere goot-en bouwhoogte met 9.96 meter dan de hoogte van de huidige platte bungalow met een goothoogte van 4,5 meter. Ook het bouwvlak is met 26 meter veel dieper dan het huidige vlak van 12 meter. Het nieuwe gebouw heeft daardoor veel meer ruimtelijke impact dan het huidige gebouw, maar ook meer ruimtelijke impact dan het bestemmingsplan nu toestaat.
- c. Nu is er 1 woning en straks 29 appartementen. De vele ramen zorgen voor een flinke aantasting van de privacy. De waarde van de woning van de indiener zal dalen door het complex.

Beantwoording

- a. De initiatiefnemer is inmiddels op de hoogte van de geanonimiseerde versie van de zienswijze en is zo in ieder geval op de hoogte van het niet nakomen van afspraken. Hij deelt daarover mede ' We hebben tijdens de inloopsessie met omwonenden en dan met name die van de Ekkerstraat toegezegd dat we de erfafscheiding verzorgen van voldoende hoogte om inkijk te voorkomen. Enerzijds met gaashekwerk en hederen, anderzijds kan dit ook plaatsvinden met het eventueel aanvullend plaatsen van leibomen. Deze toezegging is gedaan en zal in onderling overleg worden gerespecteerd.'
- b. De grotere impact van het complex is duidelijk. Het is wel zo dat het complex in een stedelijk gebied wordt gebouwd. Aan deze kant van de Kennedylaan tot aan de rotonde met de Molenakker staat ook op meerdere plaatsen forse industriële bebouwing. Dat maakt de impact in dat gebied van beperkte betekenis.
- c. Wanneer een onroerende zaak minder waard wordt door de bouw van het woonzorgcomplex vanwege minder privacy en overlast en er gesproken kan worden van planschade voorziet de Wet ruimtelijke ordening in een regeling in tegemoetkoming in planschade. Indiener kan hiervoor een verzoek indienen bij de gemeente Bergeijk zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Die laat een onafhankelijk adviesbureau advies uitbrengen over het planschadeverzoek. Hierbij moet rekening worden gehouden met het gegeven dat het indienen van deze aanvraag kosten met zich meebrengt, dat de procedure lang kan duren (1,5 jaar) en dat er, ook wanneer waardevermindering niet kon worden verwacht, sprake is van een eigen risico (maatschappelijk risico). Dat eigen risico is ten minste 2% van de waarde die de woning had vóór de waardevermindering.

De zienswijze is duidelijk en hoeft niet te worden toegelicht.

De zienswijze is ongegrond.

2.4 Zienswijze 4 Provincie Noord-Brabant

Binnengekomen: 9 augustus 2021

De provincie kan zich in principe vinden in de afspraken en de verklaring dat Moeskops Bouwbedrijf de extra rode milieucontour rond het bedrijf respecteert en daarmee de milieuhygiënische aanvaardbaarheid van het complex garandeert en daarin ook geen bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden hoger dan categorie 3.1. Behalve een privaatrechtelijke regeling moet de zone met bijbehorende voorschriften in de definitieve vergunning

worden opgenomen en in de verbeelding en planregeling van een herziening van het bestemmingsplan.

Beantwoording

In de definitieve omgevingsvergunning wordt de verklaring van initiatiefnemer met de extra rode milieucontour als bijlage opgenomen en geborgd in de voorschriften. Verder wordt de omgevingsvergunning met zone de komende jaren bij actualisering van het gebied in het omgevingsplan verwerkt.

De zienswijze is gegrond en wordt verwerkt in de voorwaarden bij de definitieve omgevingsvergunning en later in het omgevingsplan

2.5 Zienswijze 5 Waterschap De Dommel

Binnengekomen: 7 augustus 2021

Het waterschap stemt in met het bouwplan. Uit nagestuurde gegevens blijkt dat het verhard oppervlak toeneemt met 941 m². Hiervoor is een HNO berging van 56,5 m³ nodig. Op het perceel worden 2 wadi's gerealiseerd deze hebben een gezamenlijke bergingsruimte van 64,5 m³. De bergingsdiepte van de wadi's zal 40 cm – mv zijn. Het Waterschap adviseert een en ander helder op te nemen in de waterparagraaf. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer ook aandacht te besteden aan de noodoverloop van de wadi's om wateroverlast bij buien groter dan 60 mm zo veel mogelijk te voorkomen.

Beantwoording

De adviezen van het waterschap worden verwerkt in de voorwaarden bij de definitieve omgevingsvergunning.

De zienswijze is gegrond en wordt verwerkt in de voorwaarden bij de definitieve omgevingsvergunning.

2.6 Zienswijze 6 Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost

Binnengekomen: 22 juli 2021

De Veiligheidsregio adviseert nadruk te leggen op een goede risicocommunicatie aan bewoners en medewerkers, omdat ouderen met dementie een verminderde zelfredzaamheid hebben. Het is dan van belang dat de bewoners weten wat ze moeten doen als zich een calamiteit voordoet bij een risicobron op het bedrijventerrein.

Beantwoording

Het advies van de Veiligheidsregio wordt verwerkt in de voorwaarden bij de definitieve omgevingsvergunning.

3 Resumerend

De zienswijzen 4, 5 en 6 leiden tot de genoemde aanpassingen van de ontwerp-omgevingsvergunning.