

Nota van zienswijzen
Wijzigingsplan “Loo ong. tussen 21 en 23”

Collegebesluit: 12 november 2024

Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan "Loo ong. tussen 21 en 23" heeft vanaf 6 april 2023 voor zes weken ter inspraak gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijze worden ingediend tegen het ontwerp-wijzigingsplan. Tijdens de inspraaktermijn zijn er 4 zienswijzen ingediend op het ontwerpwijzigingsplan. Hieronder worden de ingekomen zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. Hoewel de zienswijzen zijn samengevat is bij de beantwoording naar de gehele reactie gekeken.

Tevens is het ontwerpwijzigingsplan voorgelegd aan Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel. De provincie heeft niet gereageerd, het waterschap heeft aangegeven in te stemmen met het ontwerp-wijzigingsplan.

Zienswijze 1

Indiener heeft bezwaar tegen de bouw van een woning op deze locatie.

1.1. De woning past niet in het straatbeeld door het smalle perceel en door het afwijken met de bouwstijl en afmetingen van de omliggende woningen. De stijl van de woning is daarnaast ook niet vastgelegd in het wijzigingsplan, hierdoor bestaat het risico dat de woning qua bouwstijl nog meer af zal wijken van het straatbeeld. Het bestaande straatbeeld moet behouden blijven.

1.2. De afgelopen jaren is er al van alles in deze buurt gebouwd, wat overlast geeft. Verdere overlast dient vermeden moet worden. Bovendien zijn er nu genoeg woningen gebouwd in deze straat.

Reactie gemeente

1.1 Deze woning past qua maatvoering en massa prima in het straatbeeld. Dat een woning kleiner is dan de woningen in de rest van de straat is stedenbouwkundig gezien niet nadelig voor het straatbeeld. De straat 't Loo kenmerkt zich door een afwisseling van verschillende types woningen qua maat en materialisering. Er is geen eenduidige bouwstijl in dit gebied. De voorgestelde woning is daar dan ook prima passend. De woning dient qua bouwstijl te voldoen aan de geldende welstandsnota, zoals ook geldt voor de gehele omgeving.

1.2. De gemeente kent nog altijd een grote woningbouwopgave. Het is van belang dat er op geschikte plekken woningen worden bijgebouwd, bij voorkeur op inbreidingslocaties conform de duurzame ladder verstedelijking. Daarbij is het onvermijdelijk dat er overlast ontstaat tijdens de bouwwerkzaamheden. Deze overlast is echter tijdelijk van aard, en kan geen reden vormen om het plan niet voort te zetten.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2

Deze zienswijze is gezamenlijk mondeling ingediend door twee omwonenden.

2.1. Indieners hebben bezwaar tegen de bouw van een woning met een hoogte van maximaal 8 meter. Zij krijgen dan inkijk in de achtertuin en in de woning. Hierdoor wordt de privacy van beide indieners geschonden. Als de te realiseren woning lager zou zijn (1 verdieping, plat) zouden zij geen bezwaar hebben tegen het plan.

2.2. Het is vreemd dat hier wordt afgeweken van de standaardhoogte van maximaal 7 meter uit het beleid van de gemeente Bergeijk, terwijl zonder af te wijken hier ook prima een woning te realiseren is.

2.3. Het is daarnaast ook vreemd dat hier wordt afgeweken van de minimale afstand tot de perceelsgrens met 2 meter in plaats van 3, hij vindt dat de initiatiefnemer hiermee meer mogelijkheden geboden wordt dan andere inwoners krijgen.

2.4. Indieners willen graag de bouwtekeningen inzien voordat de vergunning wordt aangevraagd.

Reactie gemeente

2.1. De afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt ten minste 11 meter. Het Burgerlijk Wetboek schrijft voor dat een raam op minstens 2 meter van de perceelsgrens geplaatst mag worden. Dit is wettelijk voldoende om de privacy te waarborgen. Een garantie dat niet alsnog een dakkapel in de kap wordt gerealiseerd is niet te geven. Het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde van de woning is namelijk mogelijk op basis van de landelijke wet voor vergunningsvrij bouwen. Hiervan afwijken met een voorwaardelijke verplichting is enkel mogelijk indien hiermee een goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd. Dat is hier niet het geval.

2.2. De maximale bouwhoogte van 7 meter dient ervoor te zorgen dat de bovenverdieping van seniorenwoningen beperkt van grootte blijft. Door het kleine bouwvlak is de bovenverdieping van deze woning echter ook al in grootte beperkt. De hogere bouwhoogte is daarnaast ruimtelijk acceptabel en zelfs lager dan de bouwhoogtes in de omgeving.

2.3. Het hanteren van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens is geen onvoorwaardelijke voorwaarde. Er kunnen situaties zijn waarbij bijvoorbeeld 2 meter afstand ook mogelijk is. Feit is dat op dit perceel de ruimte voor een extra woning redelijk beperkt is, maar we wel van mening zijn dat een woning toevoegen passend is. Het belang van het realiseren van een extra woning wordt ook meegewogen. Overigens is de zijde met de smallere afstand van 2 meter niet gericht naar de indieners van de zienswijze.

2.4. De bouwtekeningen en vergunningsaanvraag staan los van deze wijzigingsplanprocedure. De vraag is doorgezet naar de ontwikkelaar.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 3

3.1. De woning is, in tegenstelling tot wat in de toelichting op het plan is beschreven, niet stedenbouwkundig inpasbaar. Dit terwijl dit wel een voorwaarde is om het bestemmingsplan te wijzigen (Bestemmingsplan “t Loo, Bergeijk”, regel 22.3). Wij hebben hiervoor de volgende argumenten:

- Het perceel is heel smal. Het onderhavige perceel heeft een breedte van nog geen 10 meter, terwijl de andere in de straat gelegen percelen breedtes hebben van tenminste 15 meter.
- Het bouwvlak is zo smal dat het niet past bij de rest van de straat. De naastgelegen percelen hebben een bouwvlak van 9 en 11 meter breed, in de rest van de straat is dit ook minimaal 9 meter. Het bouwvlak van het onderhavige perceel heeft een breedte van circa 4,5 meter, de helft van de breedte van de minst brede percelen in de straat.
- De afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens bedraagt aan een zijde slechts 2 meter, terwijl het geldende bestemmingsplan voorschrijft dat dit minimaal 3 meter dient te zijn. De breedte van het bouwvlak van 4,5 meter is bovendien slechts mogelijk omdat tot het perceel Loo 23 een afstand van slechts 2 meter wordt aangehouden.

In de toelichting wordt hierover aangegeven dat ‘derhalve is gekozen voor’; dit komt over als: het onderhavige perceel is eigenlijk niet breed genoeg om een woning te realiseren, dus wordt dan maar de aan te houden afstand tot een buurperceel verkleind. Dit kan niet anders worden uitgelegd dan dat enkel wordt gekeken naar de (financiële) belangen van initiatiefnemer. Dat het om een seniorenwoning zou gaan (wat overigens planologisch nergens wordt gewaarborgd) doet niets af aan dat het bouwplan vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt totaal niet passend is.

Wij hebben een aantal voorbeelden bijgevoegd van andere bestemmingsplanwijzigingen ten behoeve van seniorenwoningen. Een bouwplan op zo’n smal perceel, met zo weinig tussenruimte tot aan het naastgelegen perceel, komt voor zover bekend in geheel Bergeijk niet voor.

3.2. Tevens zal een woning ter plaatse leiden tot een onaanvaardbare aantasting van privacy en uitzicht.

Gezien bovenstaande verzoeken wij om het onderhavige wijzigingsplan niet vast te stellen.

Reactie gemeente:

3.1. Ter beantwoording van de opmerkingen over de perceelsbreedte, het smalle bouwvlak en de afstand tot de perceelsgrens verwijzen wij naar onze reactie onder 1.1 en 2.3. Overigens liggen in dezelfde straat ook percelen van 12 en 13 meter breed. Het bouwvlak in dit plan is 4,85 meter breed.

Bij de afweging om op deze locatie een woning te realiseren zijn alle belangen meegenomen, inclusief de initiatiefnemer, de omwonenden en de belangen van de inwoners van Bergeijk in het algemeen. Een van die belangen is dat er in de gemeente voldoende woningen worden gerealiseerd voor doelgroepen, zoals goedkopere woningen voor senioren. Naar dit soort woningen is veel vraag. Omdat doelgroepenwoningen goedkoop moeten blijven worden eisen gesteld aan goot- en bouwhoogte en de perceelsgrootte. Dat de kavel smal is draagt juist bij aan de betaalbaarheid van deze seniorenwoning. Bij de keus om een inbreidingslocatie te benutten voor woningbouw is het onvermijdelijk dat dichterbij in de buurt van bestaande woningen wordt gebouwd. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is dit juist een voordeel.

Woningen op afwijkende kavels worden vaker toegestaan in de gemeente Bergeijk. Bijvoorbeeld bij het bestemmingsplan 'Dr. Rauppstraat – Pr. Beatrixstraat', waarbij de kavel slechts 10 meter diep is (dit is overigens geen seniorenwoning). Bestemmingsplan 'Schoolstraat (tussen 23 en 27), Riethoven' omvat twee kavels voor seniorenwoningen die beide slechts 10 meter breed zijn en ook beide een bouwvlak hebben die aan een zijde 2 meter van de perceelsgrens staat. Ook hier is afgeweken van de maximale goothoogte om een beperkte tweede verdieping toe te staan, zolang deze ondergeschikt blijft. Het bestemmingsplan 'Kerkstraat 4, Westerhoven' heeft een perceel wat aan de voorkant slechts 9 meter breed is, 10 meter waar het bouwvlak begint. Hier wordt aan beide zijdes een afstand tot de perceelsgrens aangehouden van 3 meter, wat mogelijk is doordat de woning een hogere goothoogte heeft (dit betreft geen seniorenwoning). Het bestemmingsplan 'Seniorenwoning Koldries (Dorpstraat 16), Westerhoven' staat een woning toe op een perceel van ongeveer 10 meter breed, waarbij het hoofdgebouw aan één zijde slecht 1 meter van de perceelsgrens gebouwd mag worden.

3.2. Woningbouwkavels welke aan elkaar grenzen is een normaal beeld in Nederland en qua privacy acceptabel. Wij stellen ons op het standpunt stellen dat van een onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake kan zijn. Het perceel bevindt zich bovendien in een bestaande woonwijk, waar van vrij uitzicht al geen sprake is.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 4

4.1 Deze zienswijze haalt dezelfde punten aan als zienswijze 3, met daarop nog een tweetal aanvullingen.

4.2 De afstand tot de perceelsgrens van de indiener is slechts 2 meter, de indiener geeft aan recht te hebben op een afstand van minimaal 3 meter tot het eigen perceel, dit mede ter behoud van hun privacy.

4.3 Direct naast het perceel van de indieners ligt een verhard pad welke indieners gebruiken om achterom te komen. Ook de vorige eigenaren maakten gebruik van dit pad en hebben dit ook zelf verhard. In het bestemmingsplan wat gold voor het vigerende plan "t Loo Bergeijk" had dit perceel een verkeersbestemming, de aanleg van het pad paste hierin. De vorige bewoners hadden er niet van uit kunnen gaan dat deze bestemming gewijzigd zou worden. Indieners zijn van mening dat, doordat er meer dan 20 jaar gebruik is gemaakt van dit pad, een (civielrechtelijk) recht van overpad is ontstaan. Hierdoor is er ook sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering waardoor realisatie van een woning ter plaatse niet mogelijk is.

Reactie gemeente:

4.1 Voor de reactie op de zaken die overeenkomen met zienswijze 3 wijzen wij naar de beantwoording die we daarbij hebben gegeven.

4.2 Hoewel deze indiener wel woont aan de zijde waar de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens slechts 2 meter mag bedragen, houden wij vast aan ons standpunt dat de ontwikkeling passend is in de omgeving en niet tot een onaanvaardbare aantasting van privacy of woongenot leidt, zoals ook beschreven in de beantwoording op punten 2.3 en 3.2.

4.3 Het ontstaan van een recht van overpad is geen publieksrecht, en dus niet relevant voor deze procedure. Het is aan de indieners om te bewijzen dat er sprake is van een verkregen recht van overpad. Het staat indieners vrij om dit bij de initiatiefnemer aan te tonen. Voor het bestemmingsplan is dit niet relevant, het eventuele bestaan van een recht van overpad staat de ontwikkeling (herbestemming naar wonen en realisatie van een woning) niet in de weg.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Wijzigingen

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het wijzigingsplan.