

NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN “De Hoeve 11 – 13 Netersel”

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan “De Hoeve 11 - 13 Netersel” heeft van 5 januari 2017 tot en met 15 februari 2017 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend, en is duidelijk geworden dat het plan op onderdelen nog (ambtshalve) gewijzigd moet worden.

Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijzen weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. De raad heeft de integrale teksten van de ingediende zienswijzen ontvangen. Alle benoemde zienswijzen zijn tijdig ingekomen en worden in de afweging over het ontwerpbestemmingsplan betrokken.

In deze nota worden alle voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan benoemd. Het is mogelijk dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan hiervan afwijkt. In de definitieve nota worden deze aanpassingen verwerkt en daarna wordt de nota namens de raad ondertekend.

A. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat;

- het in het plangebied aanwezige rioolgemaal bestemd is als nutsvoorziening. Het Waterschap de Dommel heeft aangegeven dit rioolgemaal graag bestemd te zien als Bedrijf – Rioolgemaal.
- De afstand van de tweekapper tot de zijdelingse perceelgrens is in het bestemmingsplan 2 meter. Het doel hiervan is om het vrijstaande karakter van een tweekapper te waarborgen. Dit geldt vooral in een situatie waarbij de tweekapper aansluit op een volgend perceel. Bij een hoeksituatie is het voor het open karakter van de wijk wel van belang dat de woning niet direct op de perceelgrens. Hiervoor is echter geen afstand van 2 meter noodzakelijk.
Door een ingebrachte zienswijze wordt bij een aaneen gebouwde woning in een hoeksituatie een afstand van 1 meter tot de perceelgrens aangehouden. Stedenbouwkundig heeft een tweekapper op een hoek evenveel impact op het straatbeeld als een aaneen gebouwde woning. Om deze reden wordt de afstand tot de perceelgrens in een hoeksituatie bij een tweekapper en een rijwoning gelijk gesteld op een afstand van 1 meter tot de perceelgrens.
- Het artikel voor ondergronds bouwen een bepaling heeft waarbij de maximale oppervlakte aan ondergrondse bebouwing verminderd wordt door bovengrondse aan- en uitbouwen. Dit betekent dat bij het bouwen van een uitbouw de kelder onder het bouwwerk kleiner moet worden. De oppervlakte voor ondergronds bouwen wordt echter al gereguleerd door de maximaal aangegeven oppervlakte van 90 m² en het feit dat er alleen ondergronds gebouwd mag worden onder bovengrondse bebouwing.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

In de toelichting worden geen wijzigingen opgenomen.

2. Planregels

In artikel 3, wijzigt de bestemmingsomschrijving van Bedrijf – Nutsvoorziening in “Bedrijf – Rioolgemaal

In artikel 6, lid 2, sub 1 onder f sub 2 wijzigt de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens in een hoeksituatie van 2m naar 1m.

In artikel 6, lid 2, sub 4, onder b wordt de tekst “verminderd met het oppervlak aan bovengrondse aan- en uitbouwen en bijgebouwen” verwijderd.

3. Verbeelding

Op de verbeelding wordt de aanduiding B-NV van Bedrijf – Nutsvoorziening gewijzigd in B-RG Bedrijf - Rioolgemaal.

B. Beoordeling zienswijzen

Zienswijze 1:, Beemke 71 Netersel

Datum zienswijze: 23 januari 2017, kenmerk -

Ontvangen: 2 februari 2017, registratienummer 17ik.00784.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

1. De goothoogte van 7 meter van het nieuwe woongebied sluit niet aan op de goot- en nokhoogte van de omliggende bebouwing aan het Beemke. Op het Beemke is de goothoogte tussen de 3 en de 4,5 meter. De indiener van de zienswijze (hierna indiener) verzoekt de goot- en nokhoogte meer in overeenstemming te brengen met de goot- en nokhoogte in de omgeving om zo inkijk in de achtertuin van de indiener te beperken.
2. Achter de woning van de indiener zijn in de groenbestemming 2 parkeerplaatsen opgenomen. Volgens de berekening van de parkeerbehoefte is er in het plan behoefte aan 43 parkeerplaatsen. In het plan zijn echter 48 parkeerplaatsen opgenomen. De groenbestemming laat het realiseren van parkeerplaatsen niet toe. Om deze reden verzoekt de indiener de twee parkeerplaatsen achter de woning van de indiener te verwijderen.
3. Door de ontwikkeling ervaart de indiener een verlies aan vrij uitzicht en privacy. Om deze reden wil de indiener dat er in de zijgevels van de bebouwing geen of slechts kleine ramen worden toegestaan. Ook verzoekt de indiener om een zodanige invulling van de groenstrook achter de woning dat de privacy van de indiener gewaarborgd blijft. Indiener verzoekt om op de hoogte gehouden te worden van de concrete plannen voor de invulling van de groenstrook.

Beoordeling zienswijze

De grootste grieven van de indiener liggen in de aantasting van de privacy en het bestaande vrije uitzicht achter de woning van de indiener. Over de beoordeling van de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling wel of niet ruimtelijk aanvaardbaar is kan wisselend gedacht worden. In het dorp Netersel is een dringende behoefte aan (starters)woningen. Deze woningen zijn elders in het dorp niet of nauwelijks voorhanden. Voor de kern Netersel is het van groot belang dat de continuïteit in woningbouw wordt gehandhaafd. Door stagnatie van andere locaties is de locatie De Hoeve 11 – 13 bij nadere afweging bij uitstek geschikt om wel op korte termijn woningbouw te realiseren. Voor de continuïteit van de woningbouw binnen de kern is dan ook voor deze locatie gekozen. De inpassing van deze inbreiding is zo zorgvuldig mogelijk uitgevoerd. Het is echter onmogelijk een inbreidingslocatie te ontwikkelen zonder de bestaande situatie van sommige omwonenden te veranderen of mogelijk aan te tasten. Het doel is echter om het plan zodanig in te passen dat er zo min mogelijk overlast voor de bestaande omwonenden ontstaat.

1. Bij de bepaling van de maximale goothoogte in het plan is goed gekeken naar de goothoogten in de omgeving. Indiener stelt terecht vast dat de maximale goothoogte van de bebouwing in de omgeving en tevens van de bebouwing aan het Beemke tussen de 3 en 4,5 meter bedraagt. Op dit gegeven wordt met het plan op twee wijzen gereageerd. De eerste manier is de ruimtelijke opzet van het stedenbouwkundig plan als geheel. De lay-out van het stedenbouwkundig plan is zodanig dat er minimaal contact is tussen voor- en of achtergevels van de nieuwe woningen en de gevels van de bestaande woningen. De stedenbouwkundige opzet is zodanig ontworpen dat de achterzijden van de kavels aan het Beemke aan een brede groene bufferzone grenzen, die als een 'groene haak' om het plan heen gevouwen is. Hierdoor wordt het zicht van de bestaande woningen op de nieuwe woningen tot een minimum beperkt en is er niet of nauwelijks sprake van confronterende goothoogten.

Daarnaast is er de hoofdrichting van het plan. De stedenbouwkundige lay-out is zodanig dat het merendeel van de woningen of woonblokken in oost-westelijke richting is opgezet. Slechts aan de oostzijde van het plan (niet grenzend aan de woningen aan het Beemke), zijn de woonblokken op noord-zuid gerichte wijze gepositioneerd. Ook door deze keuze wordt een confrontatie van goothoogten tussen bestaande woningen en de nieuwe woningen tot een minimum beperkt. De woningen grenzen met hun achterzijde aan de bestaande woning aan de Hoeve (Hoeve 11), aan het landschap (zuidzijde) of aan de onbebouwde deel van de kavels/achtertuinen van Hoeve nummer 13. Hierdoor grenzen de woningen of woonblokken slechts met hun 'kopzijde' aan de kavels bij de woningen aan het Beemke.

De derde wijze van aansluiten op de goothoogte van de bestaande bebouwing betreft de door middel van stedenbouwkundige spelregels bepaalde maximale goothoogten. In de beschrijving van het stedenbouwkundige plan in de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat de nieuw te realiseren woningen slechts aan de voorzijde een goothoogte van maximaal 2 bouwlagen (ca. 7 meter) mogen hebben. De zijde van de woningen die grenst aan het landschap (zuidzijde), de bestaande bebouwing aan Hoeve 11 (noordzijde) en de kavels van de woning aan Hoeve 13 (oostzijde) dienen een goothoogte van maximaal 1 tot anderhalve bouwlaag (ca. 3 tot 4,5 meter) te hebben. Om de regels van het bestemmingplan helder en eenduidig te houden is hierin een maximale goothoogte van 7 meter voorgeschreven. Doordat het plan door een werkwijze in de vorm van stedenbouwkundige supervisie tot stand is gekomen en het uiterlijk van de woningen in de in van volumeopbouw reeds in een vroeg stadium bekend was, is een goede aansluiting op de bestaande situatie voldoende gegarandeerd. Daarnaast zal de beeldkwaliteitsparagraaf door Welstand worden gebruikt als

toetsingskader. Dit geeft voldoende garantie dat de gewenste maximale goothoogte zal worden gerespecteerd.

2. De genoemde parkeerplaatsen zijn niet in de groenbestemming maar in de verkeersbestemming gesitueerd. De groenbestemming achter de woning van de indiener blijft over de gehele breedte van 9 meter intact. Binnen de bestemming verkeer zijn parkeervoorzieningen wel direct toegestaan. De parkeerbalans is uitgerekend voor het ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan bekende inrichtingsplan. Dit plan is slechts indicatief en kan nog wijzigen. De locatie van de parkeerplaatsen ligt dan ook nog niet vast.

De bestemmingsplanmogelijkheden bepalen niet de exacte stedenbouwkundige inrichting, maar alleen de stedenbouwkundige mogelijkheden. De in de toelichting berekende parkeerbalans is daarom slechts indicatief om aan te geven dat er binnen het plan voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn. Het is echter ook niet de bedoeling een overmaat aan parkeerplaatsen in het plan op te nemen.

3. De ontwikkeling zorgt inderdaad voor een andere privacy situatie voor het kavel Beemke 71. Er is echter in de planopzet wel getracht om het woongenot van de kavels aan het Beemke zo goed mogelijk te behouden. Er is direct achter de woningen aan het Beemke een groenstrook gepland met een breedte van 9 meter. Deze breedte geeft de mogelijkheid om voldoende opgaand groen op te nemen. De groenstrook zal zoals in het bestemmingsplan omschreven ingericht worden. De nadere invulling van deze groenstrook moet nog worden uitgewerkt. Het is mogelijk om de uitwerking van dit beplantingsplan in te zien.

Naast de groenstrook van 9 meter is een verkeerszone van 7,7 meter gepland. Daarbij moet de bebouwing op een afstand van minimaal 1 meter van de perceelgrens opgericht worden. Dit betekent dat de dichtstbijzijnde woning op een afstand van minimaal 17,7 meter gebouwd kan worden. Deze woning is met de zijgevel naar het perceel Beemke 71 gericht. Achter de zuidelijke helft van het perceel Beemke 71 is een plein ingetekend. Hierdoor is het aantal woningen dat mogelijk uitzicht heeft op het perceel Beemke 71 minimaal.

Door het geringe aantal woningen dat uitkijkt op het perceel, de afstand van de geplande woningen tot de percelen aan het Beemke, de oriëntatie van de nieuwe woningen met de kopgevels richting de woningen aan het Beemke en de brede groenzone met geplande beplanting wordt de privacy van de woningen aan het Beemke voldoende gewaarborgd. Het bestemmingsplan regelt niet waar en hoeveel gevelopeningen in een bouwwerk kunnen komen. Buiten de ligging van de woningen ten opzichte van het perceel Beemke 71 dient de aanvrager van de woningen ook rekening te houden met de privacyregels uit het privaatrecht.

De opmerking dat door de ontwikkeling het uitzicht van de woning op het perceel Beemke 71 wijzigt is logisch. Zoals hierboven genoemd is er in de planopzet echter wel getracht om het woongenot van de bewoners van de kavels aan het Beemke zo goed mogelijk te behouden.

De indiener geeft in de zienswijze aan dat ten tijde van de koop van het kavel Beemke 71 een planontwikkeling achter de woning voorzien was. Hiermee kon de indiener redelijkerwijs verwachten dat het vrije uitzicht van de woning op enig moment verloren kon gaan. Toen in 1993 het kavel naast Beemke 71 verkocht werd is de indiener er zelfstandig vanuit gegaan dat de planontwikkeling achter zijn kavel niet door zou gaan. Gezien het feit dat dit gebied binnen het bestemmingsplan viel onder stedelijk gebied en dat het gebied binnen de verordening Ruimte 2014, 2015 van de provincie Noord-Brabant grotendeels wordt aangeduid als "Bestaand stedelijk gebied, Kern in landelijk gebied" was een ontwikkeling in dit gebied niet uit te sluiten.

Door de in het plan opgenomen groenzones is er vanuit het perceel Beemke 71 nog wel een brede zichtlijn over de velden mogelijk. Deze zichtlijn beslaat nagenoeg de gehele breedte van het perceel. Door deze zichtlijn gaat het uitzicht vanaf perceel Beemke 71 niet geheel verloren.

Concluderend zijn wij van oordeel dat de gemeente op redelijke gronden heeft kunnen besluiten deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Zowel uit volkshuisvestelijke als ruimtelijke overwegingen ligt hieraan een goede motivering ten grondslag. Onderkent wordt dat deze nieuwe ontwikkeling impact heeft op de naaste omgeving. Voor wat betreft de belangen van indiener zijn wij van oordeel dat zijn bestaande woonbelangen niet onevenredig geschaad worden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze 2: Locatievereniging "Bouwen in Netersel"

Datum zienswijze: 03 februari 2017, kenmerk -

Ontvangen: 3 februari 2017, registratienummer 17ik.00992.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Bij aaneen gebouwde woningen dient de eindwoning op een afstand van 1 meter tot de perceelgrens opgericht te worden. Woning nr. 3 is in het stedenbouwkundig plan echter op de perceelgrens geprojecteerd. Graag het bestemmingsplan aanpassen zodat het stedenbouwkundig plan gerealiseerd kan worden.

Beoordeling zienswijze

De afstand van 1 meter zorgt ervoor dat gewaarborgd wordt dat er ruimte blijft tussen rijwoningen en tweekappers of vrijstaande woningen. Ook is deze afstand opgenomen om te voorkomen dat een rijwoning in een hoeksituatie op de perceelgrens gebouwd wordt. De afstand tussen een rijwoning en tweekapper of vrijstaande woning wordt echter al gewaarborgd door de in het bestemmingsplan opgenomen minimale afstand tot de perceelgrens van 3 meter voor vrijstaande woningen en 2 meter voor tweekappers.

De afstand van de eindwoning tot de perceelgrens in een hoek situatie blijft echter wel van belang.

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

In de toelichting zijn geen wijzigingen opgenomen.

2. Planregels

In artikel 6, lid 2, sub 1, onder f sub 3 wordt alleen een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens in een hoeksituatie opgenomen.

De tekst in het bestemmingsplan wordt dan als volgt:

6.2.1 Hoofdgebouwen

f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen mag:

3. In een hoeksituatie bij halfvrijstaande woningen en aaneen gebouwde woningen alleen bij de eindwoningen niet minder bedragen dan 1 m.

3. Verbeelding

Op de verbeelding worden geen wijzigingen opgenomen

Zienswijze 3: De hoeve 11 Netersel

Datum zienswijze: 30 januari 2017, kenmerk -

Ontvangen: 30 januari 2017, 17ik.01055.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

1. Het is indiener niet duidelijk of de reeds gesplitste woning 9a als nieuwe woning gerekend is.
2. Is de splitsing van de Hoeve 11 nu opgenomen in het bestemmingsplan
3. Op meerdere plaatsen in het bestemmingsplan zijn de huisnummers de Hoeve 11 en de Hoeve 13 omgedraaid.

Beoordeling zienswijze

1. De gesplitste woning de Hoeve 9a is opgenomen in de totale hoeveelheid van 25 extra woningen. Indien de op de plakaart aangegeven woningaantallen opgeteld worden komt men op 27 woningen in het plangebied. Dit is inclusief de bestaande woningen de Hoeve 11 en de Hoeve 13. Hiermee hoort de gesplitste woning de Hoeve 9a tot de 25 genoemde extra woningen.
2. Op de plankaart is op de locatie van de Hoeve 11 een aanduiding opgenomen voor maximum aantal wooneenheden 2. Dit betekent dat er op de locatie van de Hoeve 11 2 woningen gerealiseerd mogen worden. Hiermee is de splitsing van de boerderij binnen het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.
3. Het klopt dat in de toelichting de adressen de Hoeve 11 en de Hoeve 13 op sommige momenten verwisseld zijn. Dit is niet correct en wordt aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan:

1. Toelichting

- De bebouwing bestaat uit een langgevelboerderij (*De Hoeve 11*) en een woonhuis van recentere datum (*De Hoeve 13*). – pagina 7
- Op het perceel van *De Hoeve 11* heeft de 'tuin' een ruig karakter. Centraal in de tuin is sprake van een open plek.... Het perceel van *De Hoeve 13* is vrij open. – pagina 9

Resumerend

De ingediende zienswijzen en/of ambtshalve wijzigingen geven aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

Toelichting:

In de regels wordt het volgende gewijzigd:

- De bebouwing bestaat uit een langgevelboerderij (*De Hoeve 11*) en een woonhuis van recentere datum (*De Hoeve 13*). – pagina 7
- Op het perceel van *De Hoeve 11* heeft de 'tuin' een ruig karakter. Centraal in de tuin is sprake van een open plek.... Het perceel van *De Hoeve 13* is vrij open. – pagina 9

Planregels:

In de regels wordt het volgende gewijzigd:

- In artikel 3, wordt de bestemmingsomschrijving Bedrijf - Nutsvoorziening gewijzigd in Bedrijf - Rioolgemaal
De tekst in het bestemmingsplan wordt dan als volgt:

Artikel 3 Bedrijf – Rioolgemaal

Bestemmingsomschrijving

De voor '*Bedrijf - Rioolgemaal*' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- In artikel 6, lid 2, sub 1 onder f sub 2 wijzigt de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens in een hoeksituatie van 2m naar 1m.
In artikel 6, lid 2, sub 1, onder f sub 3 wordt alleen een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens in een hoeksituatie opgenomen.
De tekst in het bestemmingsplan wordt dan als volgt:

6.2.1 Hoofdgebouwen

f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen mag:

1. bij vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
2. bij halfvrijstaande woningen aan één zijde niet minder bedragen dan 2 m;
3. *In een hoeksituatie bij halfvrijstaande woningen en aaneen gebouwde woningen alleen bij de eindwoningen niet minder bedragen dan 1 m.*

- In artikel 6, lid 2, sub 4, onder b wordt de tekst "verminderd met het oppervlak aan bovengrondse aan- en uitbouwen en bijgebouwen" verwijderd.
De tekst in het bestemmingsplan wordt dan als volgt:

6.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4 m beneden peil;
- b. het oppervlak aan ondergrondse gebouwen mag niet meer bedragen dan 90 m²;
- c. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder gebouwen.

Verbeelding:

Op de verbeelding wordt het volgende gewijzigd:

Op de verbeelding wordt de aanduiding B-NV van Bedrijf – Nutsvoorziening gewijzigd in *B-RG* Bedrijf - Rioolgemaal.

Bladel, 11 mei 2017

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

De voorzitter,