

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 70, Kesteren”

28 augustus 2025

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdstraat 70, Kesteren'

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Hoofdstraat 70, Kesteren' is voorbereid om 18 woningen te realiseren.

2. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdstraat 70, Kesteren' heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen bij het Omgevingsloket in het gemeentehuis en was tegelijkertijd raadpleegbaar via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging is bekend gemaakt in Hét Gemeentenieuws en de Staatscourant van woensdag 21 december 2023, en op de gemeentelijke website, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn kenbaar te maken.

3. Zienswijzen

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een schriftelijke zienswijze is gebruik gemaakt door:

- A. Indiener 1 (mede ondertekend door 7 andere indieners).
- B. Indiener 2 (Ingetrokken. De zienswijze is door partijen besproken en zij hebben dit vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Er zal geen beroep worden ingediend)
- C. Indiener 3

De onderhavige zienswijzennota is geanonimiseerd. De zienswijzennota die ter kennisneming en vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden, is niet geanonimiseerd, aangezien het voor een goede belangenafweging noodzakelijk is om kennis te hebben van de adressen van appellanten.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

4. Inhoudelijke behandeling van de zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen A. en C. besproken, gezien de zienswijze B. is ingetrokken.

A. Indiener 1

De zienswijze is ingediend op 19 januari 2024.

Deze bewoner uit zorgen over het plan om 18 woningen te bouwen op Hoofdstraat 70, met name de 11 woningen direct achter bestaande percelen. Hij/zij tekent bezwaar aan tegen het plan en benadrukt dat omwonenden onvoldoende zijn geïnformeerd over de informatieavond op 16 februari 2023. Daarnaast is er bezorgdheid over het verdwijnen van een karakteristieke bomenrij langs de watergang, die door direct omwonenden zeer wordt gewaardeerd.

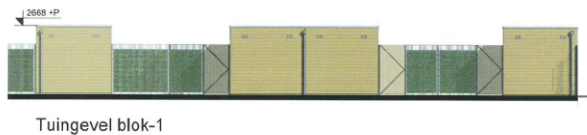
Tijdens een persoonlijk gesprek is tevens onderstaand besproken:

1. Kunnen de rijwoningen minder diep zodat de tuin dieper wordt?

De woningen zijn nu 10140 mm getekend deze kan naar 9670mm hierdoor ontstaat er ca 470mm meer ruimte. Aan dit deel van de zienswijze wordt tegemoetgekomen door een planregel op te nemen met een maximale diepte. Deze aanpassing is tevens onder punt 5. opgenomen.

2. Zouden de bergingen waar we tegen aan kijken evt ¼ slag gedraaid kunnen worden of achter elkaar plaatsen zodat er minder tegen een dichte wand aan gekeken worden?

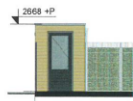
Dat zou kunnen. De dubbele bergingen kunnen ook achter elkaar worden geplaatst, zie onderstaande tekening. Dit zal in de realisatiefase nader worden afgestemd. De vergunningsvrije regels met betrekking tot bijbehorende bouwwerken blijven overigens onverminderd van kracht. Dit betreft vergunningsvrije bouwmogelijkheden waarover het bestemmingsplan geen regels bevat.



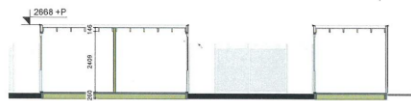
Tuingevel blok-1



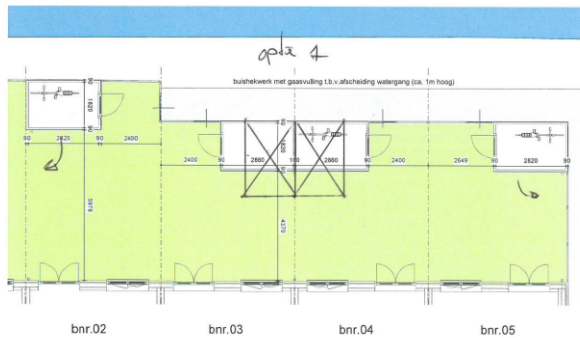
Tuingevel blok-2



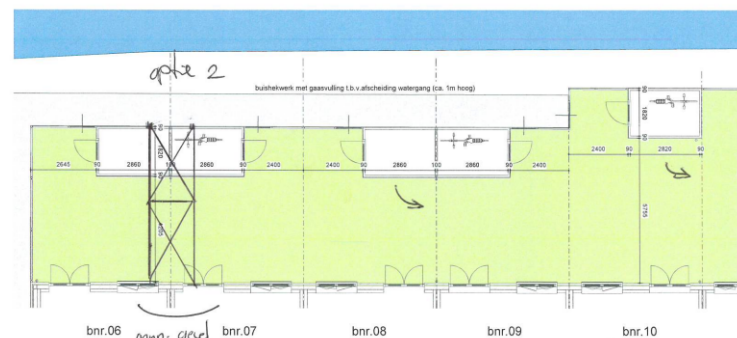
Entreezijde



Doorsnede



Indeling tuin blok-1



Indeling tuin blok-2

3. Kunnen de bomen tegen de sloot gehandhaafd blijven?

Behalve de perenboom blijven de bomen helaas niet handhaven. De bomenrij waarover gesproken wordt heeft geen beschermde status en staat op particuliere grond. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er geen noodzaak de bomen te behouden. Dit kan geen belemmering vormen voor een ontwikkeling.

C. Indiener 3

De zienswijze is ingediend op 12 juni 2024. In de inleiding van de zienswijze wordt gesteld dat reclamant belanghebbende is. Tegen een ontwerpbestemmingsplan kan eenieder een zienswijze indienen. De belanghebbendheid speelt pas een rol bij beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit standpunt neemt de gemeente daarom in deze fase van de bestemmingsplanprocedure voor kennisgeving aan.

1. Privacy en geluid

Bewoners voorzien een aantasting van privacy door de hoogbouw van 11 meter en dat er direct zicht is in hun woning (A). Ook vrezen ze voor geluidsoverlast en parkeeroverlast (B). Verder is er tijdens het persoonlijk onderhoud gesproken om de rijwoningen en de toegangsweg om te draaien. (C)

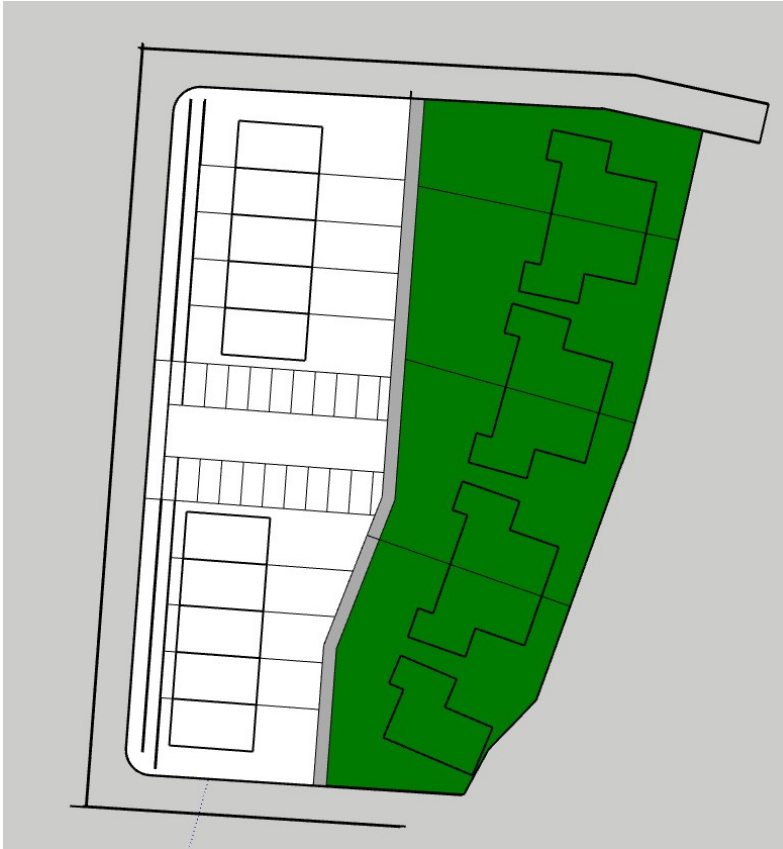
A: De afstand tussen de woningen is 20 meter (zie kaart pg 1). Voor een reguliere woonwijk is deze afstand zeer gebruikelijk. Dit komt bijvoorbeeld ook tot uitdrukking in de regels van het bestemmingsplan dat van kracht is op omliggende gronden, eveneens die van reclamant. Hierin wordt een minimale achtertuindiepte van 8 meter gehanteerd.

Hiermee is de afstand al 4 meter meer dan de minimale maat van 2x 8 meter=16 meter.

B: In een reguliere woonwijk is altijd sprake van geluid. Dit is in dit geval niet anders. Het plan is getoetst op relevante normering uit de Wet geluidhinder. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, waarbij het perceel nog een bedrijfsbestemming heeft met specifieke aanduiding tuincentrum, zal het geluid op omliggende woningen, waaronder die van reclamant, afnemen. Zeker het type geluid dat kan worden veroorzaakt bij een bedrijfsbestemming, zal zich in de toekomst niet meer voordoen.

C: Hetgeen besproken is met de omwonenden is in onderstaande schets weergegeven. De belangrijkste reden dat hier niet voor gekozen is, is dat we geen nieuwe straat achter de bestaande woningen aan de Vicuslaan willen aanleggen. Deze woningen zouden dan gelegen zijn tussen twee straten wat het woongenot buitenproportioneel zou schaden als gevolg van doorgaand verkeer van woningen van derden.

In het uiteindelijke plan voor Hoofdstraat 70 is in de basis een gelijksoortige opzet gekozen echter met het verschil dat achter de nieuwe tweekappers in het plan slechts een korte doodlopende straat is gepland voor ontsluiting van deze woningen in combinatie met een openbaar hofje. Dit zorgt voor nauwelijks overlast of een aantasting van het woongenot van deze tweekappers. Dat zou dus, zoals aangegeven in de getoonde variant zoals hieronder voor de tweekappers aan de Vicuslaan wel gelden.



Conclusie: Op basis van de besproken schets bestaat er naar het oordeel van de gemeente geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen. De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De huidige stedenbouwkundige structuur blijft ongewijzigd, conform onderstaande verbeelding vanuit het bestemmingsplan.



2. Zon en uitzicht

Bewoners voorzien een aantasting in het uitzicht (A). Daarnaast wordt een bezonningsstudie gemist (B).

A. Er bestaat geen recht op vrij uitzicht, blijkens vaste jurisprudentie (bijvoorbeeld ABRvS 3 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4 en ABRvS 20 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1159).

In een reguliere woonwijk is het gebruikelijk om achtertuinen tegen achtertuinen te hebben. Het hebben van een uitzicht kan geen recht aan ontleed worden. Daarnaast ligt er in het huidige bestemmingsplan een bouwvlak tegenover het perceel. Hier staat een bijgebouw, waardoor er in de huidige situatie al geen vrij uitzicht is.

B: Voor het bestemmingsplan 'Hoofdstraat 70' is een bezonningsstudie uitgevoerd door Architectenburo Guido Bakker (zie bijlage). In de huidige situatie is hier een goot- en bouwhoogte van 3 en 5 meter toegestaan. Bij de nieuwbouw is dit respectievelijk 7 en 11 meter. In maart om 9:00 uur zorgt de zon op de nieuwe woningen voor schaduw in de achtertuinen van de woningen aan de Vicuslaan. Dit is ook meer dan de huidige situatie. De schaduw komt echter niet op de gevels en is om 12:00 uur niet meer aanwezig. Voor september geldt hetzelfde, alleen komt de schaduw dan nog iets minder ver de tuin in, waardoor er een zonnige ruimte aangrenzend aan de achtergevel overblijft in de tuin. Gedurende de rest van de dag (vanaf 12 uur) is er geen schaduw meer, merendeel van de dag is er dus ook zon in de tuin aanwezig.

Bij de lichte TNO-norm voor goede bezonning moet er sprake zijn van tenminste 2 bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in het midden van de vensterbank (binnenkant raam), dit wordt ruimschoots gehaald voor de beoogde ontwikkeling. Alleen is er in de ochtenduren in het voor- en najaar sprake van schaduwwerking in de achtertuin van de woningen aan de Vicuslaan. Zie bijlage.

Conclusie: De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Tenietgaan van het “buurtse” karakter

De beoogde woningen passen niet bij de bestaande bebouwing aan de Hoofdstraat.

Aan de Hoofdstraat worden 6 half-vrijstaande en 1 vrijstaande woning gerealiseerd. Dit sluit aan bij de huidige bebouwing aan de Hoofdstraat. Erachter komt een woonhof met 11 rijwoningen. Deze woningen hebben een traditionele uitstraling. De woningen zijn maximaal twee bouwlagen met kap, uitgevoerd in baksteen met rijke detaillering en op de hoeken een verbijzondering, zoals dakverdraaiing. Deze architectuur sluit aan bij het dorpse karakter van Kesteren. Daarnaast past het ook goed bij het beeldkwaliteitplan dat is opgesteld voor Casterhoven fase 7. Hiermee sluit het dus qua woontypologie en uitstraling aan.

Conclusie: De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4. Flora en fauna

Zienswijze: In het ontwerpbestemmingsplan komt niet naar voren hoe er rekening wordt gehouden met de beschermde diersoorten.

Er is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd door Econsultancy, de resultaten zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten worden in het ontwerpbestemmingsplan genoemd. Voor de vleermuizen, platte schijfhoren en poelkikkers is er aanvullend onderzoek nodig. Omdat er geen reden is om aan te nemen dat, mocht een ontheffing voor het aspect soortenbescherming nodig zijn deze niet kan worden verkregen (eventueel door het treffen van mitigerende maatregelen) is het bestemmingsplan voor het aspect soortenbescherming uitvoerbaar geacht.

Conclusie: De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

5. Aanpassing aan het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er één aanpassing aan het plan doorgevoerd. Dit betreft het toevoegen van een maximale bouwdiepte voor de woningen aan de westzijde van voorliggend bestemmingsplan.

Daarnaast hebben er enkele ambtelijke wijzigingen plaatsgevonden, die in het Raadsvoorstel nader zijn toegelicht.

6. Conclusie

Naar aanleiding van bovengenoemde overwegingen hebben wij besloten om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Bijlagen

1. Zienswijzen