

Nota Zienswijzen

Ontwerp-uitwerkingsplan

“ELLENAAR”

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

ONTWERP-UITWERKINGSPLAN “ELLENAAR”

Het ontwerp uitwerkingsplan “Ellenaar” heeft vanaf 16 maart 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een aantal zienswijzen ingediend bij burgemeester en wethouders. Deze zienswijzen zijn hierna samengevat en van een antwoord en een eventuele vervolgactie voorzien.

1. Indieners zienswijzen	
<i>De “Klankbordgroep” bestaande uit de leden:</i> <i>1. De heer Jan van de Ven, Ellenaar 23</i> <i>2. De heer Peter van de Riet, Ellenaar 18</i> <i>3. De heer Toon Smits, Ellenaar 22</i> <i>4. De heer Carel van Isterdael, Ellenaar 25</i> <i>5. Mevrouw Brigitte Meulendijks-Bogaerts, Hekelstraat 19,</i> <i>mede namens een aantal omwonenden (97 machtigingen) van de locatie Ellenaar, met de aantekening dat G. van Heek en P.Sarman, Hertenkampstraat 37, in hun machtiging d.d. 16 april 2017 hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de onderwerpelijke 2 bouwkavels maar wel tegen het buiten het uitwerkingsplan gelegen project voor de woningbouw aan de Hekelstraat. Tot de 97 machtigingen behoren ook een aantal leden van de Klankbordgroep.</i>	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. Het plan gaat ten koste van de verkeersveiligheid in de Hekelstraat en de Ellenaar.	Het onderwerpelijke uitwerkingsplan maakt de bouw van 2 vrijstaande woningen mogelijk. De bouw van deze twee vrijstaande woningen leidt tot een marginale toename van het aantal auto-bewegingen. Op basis van de landelijke kencijfers van het CROW is de te verwachten toename als gevolg van de bouw van twee vrijstaande woningen gekwantificeerd op ca.16 ritten per werkdag. Dit komt overeen met een te verwachten kleine toename van de gemiddelde daguurintensiteit van 1,1 ritten per uur. Hierbij heeft nog geen correctie plaatsgevonden voor het gegeven dat de te bouwen woningen in de directe nabijheid van een OV-halte liggen, welke een goede verbinding geeft met de omliggende kernen. In werkelijkheid zal daarom de aangegeven toename waarschijnlijk niet gehaald worden. De aangegeven toename van de gemiddelde daguurintensiteit is dermate gering dat deze in het dagelijkse gebruik niet eens opgemerkt zal worden. Van een ‘aanmerkelijke’ toename van het verkeer is dan ook geen sprake. Een ontsluiting van de twee bouwkavels via de Ellenaar is een logisch gevolg van de al aanwezige

	bebouwing met bijbehorende ontsluiting ter plaatse. Voor zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing geldt dat het niet meer dan voor de hand liggend is dat een ontsluiting via de Ellenaar is voorzien, gelet op de oriëntatie van deze bebouwing op de belangrijkste voorzieningen in de kern Mierlo. Een ontsluiting via een Industrierrein ligt dan veel minder voor de hand, te meer daar dit zou leiden tot een (vermijdbare) hoeveelheid autokilometers in andere woonstraten zoals Brugstraat en Marktstraat. Het mobiliteitsbeleid is er juist op gericht om vermijdbare autokilometers zoveel mogelijk te voorkomen. Het bestaande wegprofiel van de Ellenaar is niet breed maar dit hoeft bij de zeer lage verkeersintensiteit als hier aan de orde is, niet tot problemen te leiden. Zoals er in de huidige situatie ook incidenteel een auto wordt geparkeerd aan de kant van de weg, kan deze ruimte ook worden gebruikt voor het elkaar passeren van twee voertuigen. Er is door de ruimtelijke structuur van de bebouwde omgeving sprake van enkel herkomst- en bestemmingsverkeer met een 30 km/uur-regime. Daarbij is het gewenst dat wegprofielen niet te breed worden omdat dit over het algemeen leidt tot hogere snelheden. Op een erftoegangsweg als deze met enkel herkomst- en bestemmingsverkeer, is het niet onoverkomelijk dat af en toe even gewacht zou moeten worden ter hoogte van een geparkeerd voertuig, indien gelijktijdig een tegenligger zou passeren. Als hiervoor reeds is aangegeven blijft de te verwachten verkeersintensiteit op de Ellenaar e.o. zo laag, dat problemen in deze niet aan de orde zijn. In de zienswijze wordt gerefereerd aan de planvoorbereiding voor 28 woningen in het gebied tussen de Ellenaar en Hekelstraat. Ook voor deze uitbreiding gelden in beginsel dezelfde overwegingen. Ook bij dat aantal woningen is er nog steeds sprake van een kleinschalige ontwikkeling die niet zal leiden tot problemen ten aanzien van de functie van de weg. Op erftoegangswegen met enkel herkomst- en bestemmingsverkeer gelegen binnen een 30 km/uur-zone, is menging van de verschillende verkeersdeelnemers goed mogelijk. Voor wat betreft de opmerking van de extra
--	---

	parkeerbehoefte bij de te bouwen woningen merken wij op dat het plan voldoet aan de parkeerkencijfers van het CROW. De twee vrijstaande woningen hebben elk minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Incidenteel kan er op de rijbaan geparkeerd worden. Dit beeld is gelijk aan de bestaande vrijstaande woningen aan de Ellenaar waar ook grotendeels op eigen terrein wordt geparkeerd en bij uitzondering op de openbare weg. In de praktijk geeft dat geen problemen.
2. Het plan gaat ten koste van het woon- en leefklimaat in de Hekelstraat en de Ellenaar.	De toevoeging van een tweetal vrijstaande woningen op de onderwerpelijke percelen heeft geen nadelige invloed op het woon- en leefklimaat in de Hekelstraat en Ellenaar. Zie verder het gestelde sub 4 van deze zienswijze.
3. Het plan gaat ten koste van de cultuurhistorische/landschappelijke kwaliteit van de Hekelstraat en de Ellenaar.	In artikel 3.2.5 van de plantoelichting wordt aan de hand van berekeningen aangetoond dat voldaan wordt aan de in het kader van cultuurhistorie gestelde randvoorwaarden. Derhalve valt niet in te zien dat de realisering van 2 vrijstaande woningen op bedoelde 2 kavels ten koste gaat van de cultuurhistorische en/of landschappelijke kwaliteit van de Hekelstraat en de Ellenaar.
4. De woningbouwplannen voor de Hekelstraat worden niet passend in het gebied geacht.	Zoals gezegd heeft het uitwerkingsplan betrekking op 2 nog te realiseren vrijstaande woningen op 2 kavels van beiden ca. 600 m2 groot. In het straatbeeld van de Ellenaar is dat in feite een toevoeging van 1 vrijstaande woning aan een straat met aan de noordzijde vrijstaande woningen en aan de zuidzijde rijwoningen. De Ellenaar kent dus een mix van woningtypen, waar de extra woning op de kavel gelegen aan de Ellenaar niet zal misstaan. De andere woning, die meer in het plangebied Hekelstraat komt te liggen, krijgt in die straat middels het in voorbereiding zijnde plan "Mierlo's Welkom" een direct vervolg met nog 2 vrijstaande woningen.
5. Er is geen onderzoek gedaan naar de toename van de geluidbelasting op de bestaande woningen.	Hiervoor is onder punt 1 al ingegaan op de toename van de verkeersintensiteiten als gevolg van de te realiseren woningen. Deze zijn verwaarloosbaar. Geconcludeerd is dat deze zeer geringe toename minder dan 1 dBa extra geluidbelasting op de gevel van de bestaande woningen tot gevolg heeft.

6. De aangehouden maximale goot- en bouwhoogtematen zijn te hoog in vergelijking met de naastgelegen woningen aan de Ellenaar.

De bestaande woningen aan de Ellenaar kennen verschillende goot- en nokhoogtes. Ellenaar 25 heeft een lage goot en nok, de woning daarnaast en de woningen er tegenover hebben een hogere goot- en nokhoogte. Het bestemmingsplan geeft voor de bestaande woningen aan de Ellenaar een maximale goothoogte van 6 en een nokhoogte van 10 meter aan. Dit betekent dat bijvoorbeeld Ellenaar 25 ook tot die hoogten kan (ver)bouwen. De ingediende schetsontwerpen voor de nieuw te bouwen woningen gaan overigens vooralsnog uit van 7,1 m nokhoogte.

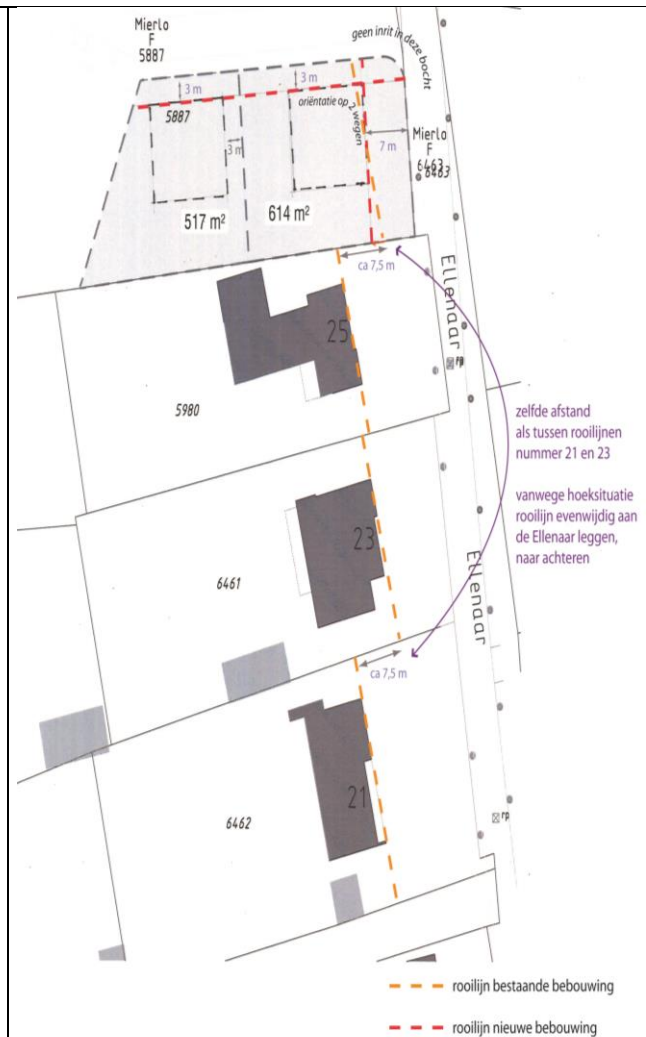
De in het uitwerkingsplan opgenomen maatvoeringen ten aanzien van goot- en nokhoogte worden in dat kader stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.



7. De (voorgevel)rooilijn van het perceel dat aan de Ellenaar ligt, ligt te ver naar voren.

De bestaande rooilijn van de woningen in de Ellenaar is erg divers. In onderstaande afbeelding is naar een logische sprong gezocht. De afstand in rooilijn tussen 21 en 23 is dezelfde als tussen 25 en de nieuwe woning aan de Ellenaar. Op deze manier volgt de rooilijn een trapsgewijze lijn, waarbij op de hoekkavel toch nog een afstand van 7 meter tot de weg behouden blijft. Door de trapsgewijze verspringing komt het nieuwe pand op de hoek het meest naar voren, en vormt daarmee stedenbouwkundig gezien een begin (of beeindiging) van de buurt.

8. De gegevens met betrekking tot het aspect Flora en Fauna zijn niet meer actueel.



In het “moederplan” ‘Inbreidingslocaties’, waarin de gemeenteraad een aantal gebieden/percelen globaal bestemd heeft tot een door burgemeester en wethouders uit te werken woonbestemming, is voor die potentiële woningbouwlocaties aangegeven welke milieu- en omgevingsaspecten bij de uitwerking nader toegelicht dienen te worden. Geconcludeerd is dat er met betrekking tot de Ellenaar enkel de aspecten akoestiek, cultuurhistorische waarden, water, externe veiligheid, verkeer en parkeren en bedrijven- en milieuzonering nader onderzocht dienen te worden.

De aspecten bodem en flora en fauna zijn ook opgenomen in de algemene uitwerkingsregels van het moederplan. Echter, deze aspecten zijn voor de vaststelling van het moederplan op 14

	december 2015 reeds nader onderzocht ter plaatse van het plangebied en vrijgegeven voor ontwikkeling. Deze aspecten vormen dus geen belemmering voor dit uitwerkingsplan, waardoor wordt voldaan aan deze uitwerkingsregels.
9. In de toelichting ontbreken de resultaten van het verkennend bodemonderzoek en inzicht in het proefsleuvenonderzoek m.b.t. de vraag of er sprake is van archeologische waarden.	In paragraaf 3.2 van de plantoelichting op het uitwerkingsplan wordt voor wat betreft de aspecten bodem en flora fauna verwezen naar het hiervoor al aangehaalde moederplan "inbreidingslocaties". Zie het gestelde sub 8. De verwijzing voor wat betreft archeologie naar dit moederplan ontbreekt evenwel in de tekst van de plantoelichting behorende bij het uitwerkingsplan. In de toelichting van het moederplan "Inbreidingslocaties" staan de resultaten van bodem en archeologie beschreven onder paragraaf 4.14 en worden de uitgevoerde onderzoeken genoemd. Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan zal de hiervoor aangehaalde, ontbrekende verwijzing in de plantoelichting alsnog plaatshebben.
10. Men is het niet eens met het voornemen hogere waarden als bedoeld in de Wet Geluidhinder toe te kennen.	De beschikking van burgemeester en wethouders betreffende het vaststellen van hogere grenswaarden op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder (Wgh) voor het project "Uitwerkingsplan Ellenaar" kent een eigen wettelijke procedure, los van het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan zelf. Verwezen wordt naar het betreffende, afzonderlijke besluit, waarin ook ingegaan wordt op door appellanten ingediende zienswijzen.
Besluit burgemeester en wethouders	Zienswijze deels gegrond (voor wat betreft het aspect "Archeologie" en voor het overige ongegrond.

2. Indiener zienswijze	
<i>ARAG Rechtsbijstand namens de heer J. van de Ven, Ellenaar 23.</i>	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. Het plan gaat ten koste van de verkeersveiligheid in de Hekelstraat en de Ellenaar. 2. Het plan gaat ten koste van het woon- en leefklimaat in de Hekelstraat en de Ellenaar. 3. Het plan gaat ten koste van de cultuurhistorische/landschappelijke kwaliteit van de Hekelstraat en de Ellenaar. 4. De woningbouwplannen voor de Hekelstraat worden niet passend in het gebied geacht. 5. Er is geen onderzoek gedaan naar de toename van de geluidbelasting op de bestaande woningen. 6. De aangehouden maximale goot- en bouwhoogtematen zijn te hoog in vergelijking met de naastgelegen woningen aan de Ellenaar. 7. De (voorgevel)rooilijn van het perceel dat aan de Ellenaar ligt, ligt te ver naar voren. 8. De gegevens met betrekking tot het aspect Flora en Fauna zijn niet meer actueel. 9. In de toelichting ontbreken de resultaten van het verkennend bodemonderzoek en inzicht in het proefsleuvenonderzoek m.b.t. de vraag of er sprake is van archeologische waarden. 10. Appellant is het niet eens met het voornemen hogere waarden als bedoeld in de Wet Geluidhinder toe te kennen.	De zienswijze van de heer van de Ven kent exact dezelfde inhoud als de hiervoor besproken zienswijze sub 1. Gemakshalve wordt derhalve verwezen naar het hiervoor gestelde bij zienswijze 1.
Besluit burgemeester en wethouders	Zienswijze deels gegrond (voor wat betreft het aspect "Archeologie") en overigens ongegrond.

3. Indiener zienswijze	
<i>Achmea Rechtsbijstand namens de heer P. van de Riet, Ellenaar 18.</i>	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. Appellant heeft bezwaren tegen de aangehouden (voorgevel)rooilijn aan de Ellenaar. Dit gaat ten koste van het open karakter en de beeldkwaliteit van het gebied. 2. Het plan gaat ten koste van de verkeersveiligheid in de Hekelstraat, Hertenkampstraat en de Ellenaar. Deze straten zijn niet ingericht voor de toename van het (auto)verkeer. Een ontsluiting via de Industrieweg had veel meer voor de hand gelegen vindt appellant. 3. Er is onvoldoende ruimte voor parkeren. 4. De rapportage met betrekking tot het aspect Flora en Fauna is niet meer actueel. 5. In de toelichting ontbreken de resultaten van het verkennend bodemonderzoek en inzicht in het proefsleuvenonderzoek m.b.t. de vraag of er sprake is van archeologische waarden. 6. Appellant vreest voor waardedaling van zijn woning na realisering van het bouwplan.	Voor wat betreft de zienswijze van de heer van de Riet sub 1 tot en met 5 wordt gemakshalve verwezen naar het terzake gestelde bij de zienswijze van de Klankbordgroep (zienswijze 1). Als gevolg van onder meer het vaststellen van een uitwerkingsplan kan door derden schade geleden worden, bijvoorbeeld door een waardedaling van hun onroerend goed. De wet ruimtelijke kent terzake in artikel 6.1 e.v. regels ten aanzien van het indienen van verzoeken om zogenoemde planschadevergoedingen. Deze kennen dus een eigen juridische procedure. Verzoeken dienen binnen vijf jaar na datum van het onherroepelijk worden van, in dit geval, het uitwerkingsplan. worden ingediend.
Besluit burgemeester en wethouders	Zienswijze deels gegrond (voor wat betreft het aspect "Archeologie") en overigens ongegrond.

4. Indiener zienswijze	
<i>Achmea Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw A.J. Smits, Ellenaar 22.</i>	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. Appellant heeft bezwaren tegen de aangehouden (voorgevel)rooilijn aan de Ellenaar. Dit gaat ten koste van het open karakter en de beeldkwaliteit van het gebied. Bovendien is de handelwijze van de gemeente in strijd met die van enkele jaren geleden ten aanzien van een verzoek van appellant met betrekking tot de splitsing van zijn kavel c.q. het naar voren brengen van de voorgevelrooilijn. 2. De aangehouden maximale goot- en bouwhoogtematen zijn te hoog in vergelijking met de naastgelegen woningen aan de Ellenaar. 3. De realisering van het bouwplan heeft aantasting van privacy van appellant tot gevolg. Er is geen sprake meer van vrij uitzicht. 4. De rapportage met betrekking tot het aspect Flora en Fauna is niet meer actueel. 5. In de toelichting ontbreken de resultaten van het verkennend bodemonderzoek en inzicht in het proefsleuvenonderzoek m.b.t. de vraag of er sprake is van archeologische waarden. 6. Het plan gaat ten koste van de verkeersveiligheid in de Hekelstraat, Hertenkampstraat en de Ellenaar. Deze straten zijn niet ingericht voor de toename van het (auto)verkeer. Een ontsluiting via de Industrierweg had veel meer voor de hand gelegen vindt appellant. 7. Er is onvoldoende ruimte voor parkeren. 8. Appellant vreest voor waardedaling van zijn woning na realisering van het bouwplan.	Voor wat betreft de zienswijze van de heer Smits sub 1, 2, 4, 5, 6 en 7 wordt gemakshalve verwezen naar het terzake gestelde bij de zienswijze van de Klankbordgroep (zienswijze 1). Zoals hiervoor reeds is aangegeven wordt de bouw van 2 vrijstaande woningen op het onderhavige perceel aan de Hekelstraat/Ellenaar stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. Er blijft voldoende ruimte over tussen de geprojecteerde woningen en de woning van appellant. Het vrije uitzicht wordt slechts voor een klein deel beperkt. Gemakshalve wordt verwezen naar het gestelde sub 6 bij de zienswijze van de heer van de Riet.

Besluit burgemeester en wethouders	Zienswijze deels gegrond (voor wat betreft het aspect "Archeologie") en overigens ongegrond.

5. Indiener zienswijze

Achmea Rechtsbijstand namens de heer C. van Isterdael, Ellenaar 25.

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. Appellant heeft bezwaren tegen de aangehouden (voorgevel)rooilijn aan de Ellenaar. Dit gaat ten koste van het open karakter en de beeldkwaliteit van het gebied. 2. De aangehouden maximale goot- en bouwhoogtematen zijn te hoog in vergelijking met de naastgelegen woningen aan de Ellenaar. 3. De realisering van het bouwplan heeft aantasting van privacy van appellant tot gevolg. Er is geen sprake meer van vrij uitzicht. 4. Het plan gaat ten koste van de verkeersveiligheid in de Hekelstraat, Hertenkampstraat en de Ellenaar. Deze straten zijn niet ingericht voor de toename van het (auto)verkeer. Een ontsluiting via de Industrieweg had veel meer voor de hand gelegen vindt appellant. 5. Er is onvoldoende ruimte voor parkeren. 6. De rapportage met betrekking tot het aspect Flora en Fauna is niet meer actueel. 7. In de toelichting ontbreken de resultaten van het verkennend bodemonderzoek en inzicht in het proefsleuvenonderzoek m.b.t. de vraag of er sprake is van archeologische waarden. 8. Appellant vreest voor waardedaling van zijn woning na realisering van het bouwplan.	Voor wat betreft de zienswijze van de heer van Isterdael sub 1, 2, 4, 5, 6 en 7 wordt verwezen naar het terzake gestelde bij de zienswijze van de Klankbordgroep (zienswijze 1). Ten aanzien van de zienswijze van de heer van Isterdael sub 3 en 8 wordt verwezen naar het terzake gestelde sub 3 en 8 bij de zienswijze van de heer Smits (zienswijze 4).

Besluit burgemeester en wethouders	Zienswijze deels gegrond (voor wat betreft het aspect "Archeologie") en overigens ongegrond.
------------------------------------	--

6. Indiener zienswijze

Achmea Rechtsbijstand namens mevrouw B. Meulendijks-Bogaerts, Hekelstraat 19.

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. Appellante vindt het voorliggende uitwerkingsplan stedenbouwkundig geen goede ontwikkeling, zeker als men dat in het perspectief ziet van de overige woonbebouwing die in de Hekelstraat zal worden gerealiseerd in de toekomst. een en ander leidt tot een aantasting van het cultuurhistorisch erfgoed ter plaatse. 2. Het plan gaat ten koste van de verkeersveiligheid in de Hekelstraat, Hertenkampstraat en de Ellenaar. Deze straten zijn niet ingericht voor de toename van het (auto)verkeer. Een ontsluiting via de Industrieweg had veel meer voor de hand gelegen vindt appellant. 3. Appellante vreest voor veel geluidsoverlast als gevolg van realisering van het plan. 4. Er is onvoldoende ruimte voor parkeren. 5. Appellante vreest voor waardedaling van haar woning na realisering van het bouwplan.	Voor wat betreft de zienswijze van mevrouw Meulendijks sub 1 tot en met 4 wordt verwezen naar het terzake gestelde bij de zienswijze van de Klankbordgroep (zienswijze 1). Ten aanzien van de zienswijze van mevrouw Meulendijks sub 5 wordt verwezen naar het terzake gestelde sub 8 bij de zienswijze van de heer Smits (zienswijze 4).
Besluit burgemeester en wethouders	Zienswijze ongegrond.

7. Indiener zienswijze

Achmea Rechtsbijstand namens mevrouw M. Roxs, Hekelstraat 16.

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. Appellante vindt het voorliggende uitwerkingsplan stedenbouwkundig geen goede ontwikkeling, zeker als men dat in het perspectief ziet van de overige woonbebouwing die in de Hekelstraat zal worden gerealiseerd in de toekomst. een en ander leidt tot een aantasting van het cultuurhistorisch erfgoed ter plaatse.	Ten aanzien van deze zienswijze wordt wat betreft het stand van burgemeester en wethouders verwezen naar het gestelde bij de zienswijze van mevrouw Meulendijks (zienswijze 6).

2. Het plan gaat ten koste van de verkeersveiligheid in de Hekelstraat, Hertenkampstraat en de Ellenaar. Deze straten zijn niet ingericht voor de toename van het (auto)verkeer. Een ontsluiting via de Industrieweg had veel meer voor de hand gelegen vindt appellant. 3. Appellante vreest voor veel geluidsoverlast als gevolg van realisering van het plan. 4. Er is onvoldoende ruimte voor parkeren. 5. Appellante vreest voor waardedaling van haar woning na realisering van het bouwplan.	
Besluit burgemeester en wethouders	Zienswijze ongegrond.