

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wijzigingsplan Karreweg Fase 3 Sint Geertruid

Het ontwerp wijzigingsplan Karreweg Fase 3 Sint Geertruid heeft vanaf woensdag 31 mei 2023 tot en met dinsdag 11 juli 2023 ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie in het Gemeenteblad, huis-aan-huis blad De Etalage en de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn ontvankelijk. Onderstaand worden de zienswijzen kort samengevat en zijn deze van een reactie voorzien, resulterend in een conclusie waarin aangegeven wordt of de zienswijze gegrond, ongegrond, of deels gerond/ongegrond wordt verklaard.

Tevens zijn, ter verbetering van het wijzigingsplan, twee ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan. Deze wijzigingen worden hieronder beschreven.

Reclamanten 1

Het perceel met woning van reclamanten 1 is gelegen op circa 5 meter van het plangebied.

Inhoud zienswijze (beknpte weergave)

1. Op basis van het wijzigingsplan wordt het mogelijk om drie wooneenheden te realiseren met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Reclamanten vragen zich af wat in dit geval de praktische plannen zijn bij de invulling van het wijzigingsplan, onder verwijzing naar de zienswijzennota behorende bij een ander wijzigingsplan (wijzigingsplan Karreweg fase II Sint Geertruid). Concreet vragen reclamanten zich af of de woningen worden uitgevoerd met één bouwlaag en indien dat het geval is, of de maximale goot- en bouwhoogte naar gelang kunnen worden aangepast, zodat de planologische en feitelijke situatie overeenkomen. Een verlaging van de maximale bouwhoogte zal de nadelige effecten voor reclamanten sterk verminderen en geniet vandaar de voorkeur.

Reactie

- Ad. 1. De verwijzing van reclamant naar de zienswijzennota van het wijzigingsplan Karreweg Fase III is in beginsel logisch. Tijdens de voorbereiding van dat wijzigingsplan is immers gebleken dat de sociale huurwoningen waarin dat wijzigingsplan voorzag, in één bouwlaag zouden worden uitgevoerd. Het lag dan ook voor de hand om de maximale bouw- en goothoogte op dat bouwplan af te stemmen.
- Gelet op het voorgaande hebben wij afstemming gezocht met de woningstichting die de woningen zal gaan (laten) bouwen en verhuren. Daarbij is de vraag gesteld of en in hoeverre het mogelijk is om de hoogtes naar beneden bij te stellen. Gebleken is dat juist voor de opzet van twee bouwlagen met een kap is gekozen om zoveel als mogelijk aansluiting te zoeken bij de woningen die volgens CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) zijn gebouwd. Ook vanwege de huidige diktes van isolatiepakketten en het voornemen om de zolder, nu of in de toekomst, als leefruimte te kunnen gebruiken, ligt het niet voor de hand om de maximale bouw- en goothoogte naar beneden bij te stellen.
- Hoewel wij begrip hebben voor de voorkeur van reclamanten, is besloten om de bouwhoogte van 11 meter en de goothoogte van 7 meter te handhaven.

Conclusie

De zienswijze van reclamanten 1 leidt niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.

Reclamant 2

Het perceel van reclamant 2 is gelegen op circa 47 meter van het plangebied.

Inhoud zienswijze (beknpte weergave)

1. Reclamant maakt bezwaar tegen het realiseren van een gebouw van 11 meter hoog met een goothoogte van 7 meter in de hoek van een uitbreidingswijk die nu als groenzone in het plan is aangemerkt.
2. Het boerderijtje gelegen ten zuiden van het bouwplan is aangemerkt als Rijksmonument en de grond is aangemerkt als gebied met cultuurhistorische waarde. Dit betekent dat de grond van algemeen belang wordt geacht vanwege de schoonheid, de cultuurhistorische waarde én de ruimtelijke structurele samenhang. Deze samenhang en waarde wordt door het voornemen in de groenstrook bedoelde ruimte grenzend aan de boomgaard van Burgemeester Wolfsstraat 1 zeer aangetast. Het feit dat zo een voor het oog aangename plek nog bestaat in de

gemeente én het feit dat de mensen die er omheen wonen kunnen genieten van de uitstraling van deze plek, wordt aangetast door de bouw van een hoog gebouw op de grens van deze plek. Het genot van de gemeenschap wordt op deze plek tenietgedaan door dit voorgenomen privé bouwwerk. Door het voornemen worden er veranderingen aangebracht aan de cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van de plek. Bovendien wordt de karakteristiek van het ruimtelijk beeld terdege aangetast door zo een hoog gebouw op de grens van een al niet groot en daarom des te waardevoller mooi gebiedje in de gemeente.

3. Het gebouw komt op een plek die in het plan als groenstrook is aangemerkt. Stedenbouwkundig is die groene buffer een goede oplossing om de cultuurhistorisch waardevolle plek van Burgemeester Wolfsstraat 1.
4. Vanwege het verloop in het maaiveld wordt het effect van het voornemen nog groter. Het maaiveld van het beoogde bouwplan ligt namelijk 5,6 meter hoger. Hierdoor is sprake van een visuele versterking tot 16,6 meter vanaf de grond van het monumentale boerderijtje, een massief gebouw dat vergelijkbaar is met een flatgebouw van 5 verdiepingen, gezien vanaf een cultuurhistorisch waardevolle plek.
5. Ook zal zo een hoog gebouw met ramen uitkijken of de boerderij en haar kavel de privacy van de bewoners aantasten.

Reactie

- Ad. 1. Het wijzigingsplan voorziet in het realiseren van 3 woningen. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Sint Geertruid' geldt ter plaatse de bestemming 'wonen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 5 februari 2013. Er rust dus al 10 jaar een woonbestemming. De locatie is dan ook niet aangemerkt als groenzone. De omstandigheid dat de locatie de afgelopen 10 jaar niet als bouwlocatie is benut, betekent niet dat daar van moet worden afgezien.
- Ad. 2. De aanwijzing als Rijksmonument heeft enkel (rechts)gevolgen voor percelen of gebouwen waarop die aanwijzing rust. Deze aanwijzing streeft naar behoud en bescherming van monumentale bebouwing. Het belang van het behoud en bescherming van de boerderij komt op geen enkele wijze in het gedrang als gevolg van het wijzigingsplan. De aanduiding 'Waarde – Cultuurhistorie' geldt weliswaar ter plaatse van de boerderij en omliggende gronden, maar niet ter plaatse van de bouwlocatie. De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en onbebouwde- en bebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Sint Geertruid in 2013 is geoordeeld dat kon worden volstaan met het opleggen van de aanduiding ter plaatse van de boerderij en de omliggende agrarische percelen. En niet ter plaatse van de bouwlocatie. Er bestond destijds geen aanleiding om ook ter plaatse van de bouwlocatie deze aanduiding op te nemen. Bovendien bevat datzelfde bestemmingsplan 'Sint Geertruid' de wijzigingsbevoegdheid om ter plaatse van de bouwlocatie woningen toe te voegen. De beoordeling of het realiseren van woningen een (onevenredige) inbreuk maakt op de cultuurhistorische waarden van de naastgelegen gronden heeft in dat kader plaatsgevonden en dat bestemmingsplan is onherroepelijk. Ook nu zijn wij van mening dat het wijzigingsplan geen (onevenredige) inbreuk maakt op de cultuurhistorische waarden van de naastgelegen gronden. De ruimtelijke structuur van een boerderij met omliggende agrarische gronden wordt niet aangetast. Ook het ruimtelijk beeld wordt niet onevenredig aangetast. De omstandigheid dat een pand als Rijksmonument wordt aangemerkt of dat een perceel als cultuurhistorisch waardevol wordt aangemerkt, betekent niet dat dit pand of deze gronden geheel vrij uitzicht of aanzicht dienen te genieten. Er dient een balans te worden gezocht tussen (in dit geval) enerzijds de te beschermen waarden en anderzijds de noodzaak en mogelijkheden voor het realiseren van woningen. Naar onze mening is van een dergelijke balans nog steeds sprake. Overigens dekt de door reclamant gehanteerde term 'privé-bouwwerk' niet helemaal de lading. De boerderij van reclamant is weliswaar een privé-bouwwerk, doch het wijzigingsplan voorziet in 3 huurwoningen. Er is een grote behoefte aan dergelijke woningen in deze gemeente. Het wijzigingsplan voorziet dan ook in een maatschappelijke opgave.
- Ad. 3. De locatie is niet aangemerkt als groenstrook. Om de boerderij zijn agrarische gronden gelegen. Deze vormen reeds een buffer tussen de boerderij en het bouwplan. Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde onder Ad. 1 en Ad. 2.

- Ad. 4. Op basis van de uitsnede van de hoogtekaart die reclamant bij zijn zienswijze heeft gevoegd, vindt het hoogteverschil voornamelijk plaats op het perceel van reclamant zelf (tussen de zuidoostkant en de noordwestkant van de bebouwing) en niet zozeer tussen het perceel van reclamant en het bouwplan. Zelfs als deze omstandigheid buiten beschouwing zou worden gelaten, wordt als volgt overwogen. De afstand tussen het perceel van reclamant en het bouwplan is circa 47 meter. Uitgaande van het door reclamant genoemde verloop in het maaiveld van 5,6 meter, is het hoogteverschil in het terrein gemiddeld 1 meter per 8,4 meter. Gelet op de aanzienlijke afstand tussen het perceel van reclamant en het bouwplan, het gemiddelde hoogteverschil en de omstandigheid dat sprake is van doorsnee bouwhoogtes, kan de zienswijze van reclamant niet worden gevolgd.
- Ad. 5. Het aspect privacy dient te worden meegewogen bij het realiseren van een bouwplan. De aantasting van privacy van reclamant mag redelijkerwijs niet onaanvaardbaar zijn. Daartoe wordt overwogen dat enkel de meest zuidelijk gelegen woning zicht *kan* hebben op het perceel van reclamant. De andere twee woningen zijn immers ten noorden van die woning gelegen waardoor het zicht op het perceel van reclamant wordt geblokkeerd. Ten aanzien van de meest zuidelijke woning geldt dat de afstand tussen deze woning en het perceel van reclamant circa 63 meter bedraagt. Op de tussengelegen gronden zijn hoogstambomen aanwezig die het zicht beperken. Bovendien is de woning georiënteerd naar het oosten en niet richting het perceel van reclamant. De woning heeft geen balkon of dakterras. Het is niet uitgesloten dat aan de zuidgevel van de woning een of meer raamopeningen worden voorzien (op de begane grond of de verdieping), doch gelet op de grote afstand en de aanwezigheid van bomen is naar ons oordeel geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van reclamant 2.

Conclusie

De zienswijze van reclamant 2 leidt niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Het wijzigingsplan is op de volgende onderdelen gewijzigd ten opzicht van het ontwerp wijzigingsplan:

1. Verkleining bouwvlak

In het ontwerp wijzigingsplan is het gehele wijzigingsgebied als bouwvlak opgenomen. Op dat moment was nog niet exact bekend waar binnen het wijzigingsgebied de 3 woningen zouden worden gebouwd. Inmiddels is bekend waar exact de drie woningen worden gebouwd. Daardoor is het niet langer noodzakelijk om het gehele wijzigingsgebied als bouwvlak op te nemen. Het bouwvlak is daarom verkleind. Dit heeft tevens tot gevolg dat de afstand van de woning van reclamant 2 en het bouwvlak kleiner is geworden. Deze ambtshalve aanpassing leidt niet tot een (wezenlijk) ander wijzigingsplan.

2. Opnemen aanduiding Milieuzone – spuitvrije zone

In het ontwerp wijzigingsplan was geen Milieuzone – spuitvrije zone opgenomen. Deze aanduiding is alsnog opgenomen. Hiermee wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen gegarandeerd. Ook deze ambtshalve aanpassing leidt niet tot een (wezenlijk) ander wijzigingsplan.