

NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan 'Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode'

College B&W 12 juli 2022
Gemeenteraad 29 september 2022

Inhoud

1. Inleiding	4
2. De procedure	5
3. Zienswijze.....	5
4. De ontvankelijkheid.....	5
5. Leeswijzer	5
6. Reactie op de zienswijze	6
7. Ambtelijke wijzigingen	6
8. Conclusie en advies	10

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode' voorziet in nieuwbouw aan de Markt in Sint-Oedenrode, op de plek van voormalige Rabobank alsmede aan de achterzijde aan het Kapittelhof. Het plan bestaat uit de sloop van de oude bank en het nabij gelegen complex van Woonmeij. Op de vrijgekomen locatie worden 57 appartementen opgericht waarvan 30 sociale huurappartementen, 5 middeldure koopappartementen en 22 vrije sectorappartementen. Onderdeel van het plan is verder een commerciële ruimte van 600m², de aanleg van een parkeergarage, twee parkeerterreinen en de inrichting van het openbaar gebied.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 15 april 2022 tot en met donderdag 26 mei 2022 (6 weken) ter inzage gelegen. Op dit ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan er één op 23 juni 2022 is ingetrokken. De andere zienswijze heeft betrekking op onderstaande aspecten.

- Toegang achterzijde pand;
- Gemotoriseerd verkeer;
- Aansluitende ontwikkelingen;
- Planschade;

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 14 april 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad. In de periode van vrijdag 15 april 2022 tot en met donderdag 26 mei 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode' in eerste instantie twee zienswijzen ingediend. Op 23 juni 2022 is er één zienswijze ingetrokken. De andere zienswijze komt van een inwoner aan de Markt.

- Zienswijze 1: ontvangen op 26 april 2022;

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De betreffende zienswijzen is op 26 april 2022 binnengekomen en daarmee binnen deze periode en daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze. Indien een reactie op de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, zullen deze wijzigingen worden aangegeven in onderdeel 8. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Indien er sprake is van (ambtshalve) wijzigingen, zal een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld worden.

6. Reactie op de zienswijze 1, bewoner aan de Markt in Sint-Oedenrode

6.1 Toegang achterzijde van zijn pand

Reclamant geeft zijn zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan. Zijn eerste punt heeft betrekking op de toegankelijkheid van zijn pand. Dit pand heeft reclamant in 1975 aangekocht en is altijd via de achteringang bereikbaar geweest. De achterzijde van het pand is in gebruik als atelierruimte. De achteringang is derhalve belangrijk voor een goede bereikbaarheid van het pand. De appellant wil de erfdienstbaarheid graag gewaarborgd zien in het bestemmingsplan Markt-Kapittelhof.

6.1 Antwoord gemeente:

Een eventueel gevestigde erfdienstbaarheid is een burgerlijk recht dat niet via het publieke instrument zijnde het bestemmingsplan als zodanig ge(waar)borgd kan worden. Het behouden van een eventueel reeds gevestigde erfdienstbaarheid is iets dat tussen de eigenaar van de gronden waar de erfdienstbaarheid is gevestigd en de bewoner van het pand aan de Markt ten gunste waarvan de erfdienstbaarheid is gevestigd, zal moeten worden afgesproken. De eigendomsverhoudingen zullen ter plaatse van de gevestigde erfdienstbaarheid niet wijzigen. Het is voor reclamant dan ook mogelijk met de huidige eigenaar hierover (opnieuw) afspraken te maken. Met betrekking tot het bestemmingsplan en een mogelijke achteruitgang, merken we het volgende op. Aan de achterzijde van het pand van reclamant zijn nu parkeervoorzieningen gepland ten behoeve van de nieuwe bewoners van het nieuwe woonpand. Er komt derhalve ook geen bebouwing direct aan de achterzijde van het pand van reclamant die een mogelijke toegankelijkheid vanaf de achterzijde zou kunnen belemmeren. Dit maakt het bestemmingsplan ook niet mogelijk aangezien het bouwvlak waarbinnen gebouwd kan worden, niet over het volledige terrein ligt. De achterzijde blijft onbebouwd.

Op grond van de kaders van het bestemmingsplan zijn er derhalve geen belemmeringen voor een toegang vanuit de achterzijde tot het pand van reclamant. Eventuele privaatrechtelijke afspraken over het gebruik van de gronden, zullen reclamant en eigenaar van de gronden gezamenlijk moeten maken. Nu de gemeente geen eigenaar is van deze gronden ter plaatse, kan de gemeente hier geen partij in zijn.

6.2 Gemotoriseerd verkeer

Reclamant vreest overlast door gemotoriseerd verkeer door het parkeerterrein dat onderdeel uitmaakt van de onderhavige ontwikkeling. Dit heeft volgens hem nadelige gevolgen voor de waarde van zijn woning.

6.2 Antwoord gemeente:

Het ontwerpbestemmingsplan Markt-Kapittelhof voorziet in de aanleg van een parkeerterrein aan de achterzijde van het nieuwe woongebouw, aan de achterzijde van het pand van reclamant. Het Kapittelhof wordt ingericht voor verblijven, parkeren, wandelen en fietsen. Vanaf de Markt blijft de huidige insteekstraat naar het Kapittelhof behouden. Deze weg geeft toegang tot de ondergrondse stallingsgarage bij gebouw A, het parkeerterrein op maaiveld achter gebouw B en een nieuw parkeerterrein op maaiveld aan het Kapittelhof. Het blijft derhalve een weg voor bestemmingsverkeer en geen doorgaande weg. Gemotoriseerd bestemmingsverkeer blijft zoveel mogelijk ontmoedigd om via het Leerlooierspad naar het Kapittelhof, Kerkplein of Markt (en v.v.) te rijden. Het autovrij maken van het Kapittelhof is niet haalbaar gebleken, maar wel wordt het aantal parkeerplaatsen op dit terrein met bijna de helft gereduceerd (van 48 naar 26 plaatsen). De herinrichting van dit gebied draagt bij aan het verhogen van de verblijfskwaliteit en ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het centrum.

Specifiek voor reclamant zal er aan de achterzijde van het pand wel een en ander wijzigen. Immers wordt daar nu ruimte geboden voor parkeren. Aangezien het gaat om een parkeerterrein voor de bewoners zal het aantal verkeersbewegingen ter plaatse beperkt blijven, dan wel lager zijn dan als het gaat om openbare parkeerruimte. Deze beperkte wijziging in de verkeersstructuur achten wij (ruimtelijk) aanvaardbaar.

Indien reclamant stelt dat de wijzigingen van de omgeving, zoals verwerkt in dit bestemmingsplan, leiden tot mogelijke waardedaling van zijn eigendommen, bestaat hiervoor de mogelijkheid een tegemoetkoming in een mogelijke schade te vragen bij het college van B&W. Dit betreft een aparte procedure met een separaat besluit specifiek gericht op de situatie van reclamant. Reclamant kan hier, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, een verzoek voor indienen bij het college van B&W.

Een mogelijke waardedaling van eigendommen door het te nemen besluit (ic. het vaststellen van het bestemmingsplan) brengt niet zonder meer met zich dat het bestemmingsplan, de bouwplannen, niet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Een mogelijke waardedaling van eigendommen hoeft dan ook niet te leiden tot wijziging of weigering tot vaststellen van het bestemmingsplan.

6.3 Overige ontwikkelingen

Reclamant vreest overlast door zowel de ontwikkeling aan het Markt-Kapittelhof als door de uitbreiding van het hotel aan de Markt 9 te Sint-Oedenrode. In beide plannen wordt een grotere bouwhoogte planologisch toegestaan. Reclamant vreest dat de voorziene bouwactiviteiten negatieve effecten zullen hebben voor de staat van zijn woning, de toetreding van daglicht en de (betrekkelijke) rust in hun binnentuin.

6.3 Antwoord gemeente

Eventuele andere ontwikkelingen, zijn geen onderdeel van dit besluit. In onderhavig bestemmingsplan worden de bouwplannen aan de Markt en Kapittelhof voorzien en gemotiveerd. Dit staat los van eventuele andere ontwikkelingen in de omgeving. Elke ontwikkeling, elke project, wordt beoordeeld op zijn eigen merites en binnen de ruimtelijke kaders. Als voor de uitbreiding van het hotel eveneens een besluit van de gemeente noodzakelijk is, worden hier eveneens de mogelijke rechtsmiddelen voor reclamant geboden om een zienswijze of bezwaar in te dienen waarmee reclamant zijn belangen kan beschermen.

Mocht volgens reclamant ook dit besluit leiden tot mogelijke waardedaling van zijn eigendommen, is ook voor een dergelijk besluit eventueel de mogelijkheid een verzoek tot tegemoetkoming in mogelijke schade in te dienen.

6.4 Overlast en nadelige effecten

De voorziene bouwactiviteiten laten mogelijk sporen na in de staat van het huis (een gemeentelijk monument), de hoeveelheid daglicht die nu de achterkamer binnenvalt zal na de bouw verminderen en de (betrekkelijke) rust die we nu aan de achterzijde en in onze binnentuin ervaren zal wellicht ook minder worden.

6.4. Antwoord gemeente

Indien feitelijke bouwactiviteiten leiden tot mogelijke schades (anders dan waardevermindering) is dit een kwestie van aansprakelijkheid en schadevergoedingsplicht op grond van het burgerlijk recht. Dit is geen onderdeel van het aspect 'een goede ruimtelijke ordening' waar de besluitvorming omtrent het nieuwe bestemmingsplan op is gebaseerd.

Het huidige bestemmingsplan laat op een locatie dicht bij de woning van reclamant woningbouw toe met een maximale goothoogte van 6 meter en een dakhelling van maximaal 65 graden. In de huidige situatie zijn er woningen gerealiseerd met twee woonlagen en een kap en derhalve een bouwhoogte van 10-12 meter. Het nieuwe bestemmingsplan biedt bouw mogelijkheden tot 12,5 meter toe verder ten zuiden georiënteerd. Daarbij is rondom de woning van reclamant reeds volledig bebouwd met vergelijkbare hoogten. De nieuwe bebouwing zal derhalve niet tot meer beperking van zonlicht in de woning kunnen leiden.

Met betrekking tot de rust die nu wordt ervaren in de binnentuin merken we op dat de functie, het gebruik in de nabije omgeving, niet wezenlijk verandert. Ook nu is de woning van reclamant reeds omgeven met woonfuncties en is er aan het Kapittelhof al woningbouw. Dit verandert daarin niet. Wij verwachten dan ook dat er nagenoeg geen verandering zal plaatsvinden in de ervaren rust in de binnentuin.

6.4 Planschade

De appellant geeft in de zienswijze aan dat hij door middel van een taxatie de eventuele waardevermindering in kaart wil laten brengen. Afhankelijk van de uitkomst van deze taxatie zal hij een verzoek tot planschade indienen.

6.4 Antwoord gemeente

Zoals eerder vermeld, kan men een verzoek tot tegemoetkoming in mogelijke schade vanwege het nieuwe bestemmingsplan indienen bij de gemeente. Of daadwerkelijk sprake is van een waardedaling van de betreffende woning en hoe groot die is, zal moeten blijken uit een planschadeprocedure. Een eventueel planschadeverzoek wordt afgehandeld in een separate procedure waarbij een deskundig, onafhankelijk adviseur zal beoordelen of er sprake is van (vergoedbare) schade. Een planschadeverzoek kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is.

6 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

7 Ambtelijke wijzigingen

Geen

8 Conclusie en advies

De ingediend geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode' aan te passen.