

Zienswijzen nota bestemmingsplan “Puttelaar 37” te Zeeland

Achtergrond

Van 28 maart 2022 tot 9 mei 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Puttelaar 37 te Zeeland” ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van twee burgerwoningen binnen het bestaande pand. Het bestaande pand is nu in gebruik als jeugdhonk en heeft een maatschappelijke bestemming.

Ingediende zienswijzen

Door 1 omwonende van het plan is een zienswijze ingediend. In de bijlagen is deze zienswijze opgenomen, en geanonimiseerd voor zover het namen/telefoonnummers/handtekeningen betreft. Huisnummers en straatnamen zijn wel weergegeven omdat deze ruimtelijk relevant zijn voor wat betreft de vraag of een indiener wel belanghebbende is.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De zienswijze is door de gemeente ontvangen op 8 april 2022. Tevens is de zienswijze voorzien van alle noodzakelijke gegevens. In de zienswijze wordt aangegeven dat het een bezwaar is. Schriftelijk heeft indiener laten weten dat de reactie moet worden gezien als een zienswijze op het ingediende bestemmingsplan. De zienswijze voldoet aan de toepasselijke regels en is ontvankelijk.

Samenvatting van de zienswijze en een gemeentelijke reactie.

Door indieners wordt gesteld dat zij het niet eens zijn met de ontwikkeling. Dit omdat zij bang zijn voor een inbreuk op hun privacy als de woningen worden verkocht. En dat zij deze zorgen hebben geuit aan ontwikkelaar en gevraagd hebben om een oplossing. Maar dat ontwikkelaar hier geen medewerking aan heeft verleend.

Indieners zien graag dat dakkapellen worden verboden of dat er een stuk grond aan hun verkocht wordt waar leibomen worden geplaatst om inkijk te voorkomen.

Gemeentelijke reactie:

Omgevingsdialoog en overleg met ontwikkelaar:

Door ontwikkelaar is een gesprek geweest met de omgeving. Zie bijgevoegde omgevingsdialoog en handtekeningenblad (geanonimiseerd). Hiermee heeft ontwikkelaar in voldoende mate een omgevingsdialoog gevoerd. Het doel van de omgevingsdialoog is om de omgeving te informeren en te kijken of er inzichten vanuit de omgeving zijn die meegenomen kunnen worden in de planvorming.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Privacy en dakkapellen:

Het plan betreft het omzetten van een bestaand gebouw met een maatschappelijke functie naar twee woningen. In de directe omgeving is sprake van alleen maar woningen met tuin. De afstanden van het hoofdgebouw tot de erfgronden zijn niet afwijken van wat in de directe omgeving gebeurt en wat normaal is bij een woning met tuin. Het is inderdaad zo dat het huidige gebruik minder intensief is dan wanneer de gronden in gebruik zijn als woning. Alleen gezien de omgeving die alleen bestaat uit woningen wordt met deze omzetting de privacy niet onevenredig aangetast.

Op grond van landelijke regelgeving is het realiseren van dakkapellen aan achterdakvlakken vaak vergunningvrij. En op grond van de gemeentelijke bestemmingsplannen in de directe omgeving is, met vergunning, een dakkapel aan de voorzijde ook mogelijk. En zijn wij verplicht om die vergunning te verlenen als aan de toepasselijke eisen wordt voldaan.

Alhoewel wij de angst van indieners begrijpen is er, gezien de locatie, woning van indieners, en omliggende woningen geen sprake van een specifieke situatie waar afwijking van de landelijke regels en omliggende bouwmogelijkheden gewenst is. De nieuwe woningen komen in een bestaand gebouw en dit gebouw is gelegen op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van indieners die vergelijkbaar is met de woning aan de Linnenstraat 30 en de damaststraat 27/29. Op deze adressen is het nu al mogelijk om vergunningvrij en met vergunning dakkapellen op te richten. Realisatie van dakkapellen op het onderhavige perceel zal niet zorgen voor onevenredig meer aantasting van de privacy van indieners.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Grondeigendom en realisatie van leibomen.

In het bestemmingsplan wordt geen grondeigendom geregeld. En de gemeente heeft, behoudens onteigening, ook geen mogelijkheden om hier een bepaald grondeigendom en inrichting daarvan af te dwingen. Het is aan beide partijen om hier duidelijke afspraken over te maken met inachtneming van de eisen uit het burennrecht. In het geval dat er toch gronden worden verkocht is het bestemmingsplan in ieder geval geen belemmerende factor. De bestemmingen wonen/tuin bieden voldoende mogelijkheden om de gronden te gebruiken en in te richten als behorende bij de omliggende woningen.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Conclusie

Aangezien de ingediende zienswijze ongegrond is zijn er geen redenen om het bestemmingsplan aan te passen op grond van de ingediende zienswijze. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Bijlagen

1. Ingediende zienswijze (geanonimiseerd).
2. Gevoerde omgevingsdialoog (geanonimiseerd)

Zeeland, 4 april 2022

Aan:

Gemeenteraad Maashorst
Postbus 83
5400 AB Uden

Betreft; Bezwaar ontwerpbestemmingsplan: IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.1991.BPzee2022Puttelaar-OW01

Beste

In April 2021 is [REDACTED] geweest om uitleg te geven over de bestemming van het pand Puttelaar 37. Dit pand ligt direct aan de achterzijde van onze tuin.

[REDACTED] sprak uit dat ze dit pand in twee gedeeltes wil splitsen om dit particulier te gaan verkopen. Ze gaf hierbij aan dat de kopers vrij zijn om de panden te verbouwen zoals zij dat willen waaronder het plaatsen van bijv. dakkapellen.

Hier hebben we geen bezwaar tegen maar het pand grenst tegen de achtertuin van onze schutting.

Maar door het particulier te verkopen zijn we bang dat er inbreuk gedaan kan worden op ons woongenot en onze privacy. Op dit moment is er nl. geen enkele inkijk op onze tuin en staat ons huis in een uitzonderlijk rustige hoek met maar één aangrenzende buur. Dit was juist een van de grote reden om onze huidige woning in 2015 te kopen.

We hebben [REDACTED] gevraagd om met ons mee te denken, maar ze gaf aan dat ze hier absoluut niet in mee wilde gaan. Haar antwoord was juist dat we maar blij moesten zijn met dit plan.

We hebben het voorstel gedaan om een kleine strook grond over te kopen aan de achterkant van ons huis zodat daarop bijvoorbeeld leibomen geplaatst kunnen worden om de inkijk te kunnen reduceren. Op deze manier zouden we zo niets van onze eigen tuin verliezen en daarmee toch wat privacy kunnen behouden.

Aangezien [REDACTED] niet mee wil denken in oplossingen zien we ons genoodzaakt om een bezwaar in te dienen tegen de huidige verkoop met evt verbouwplannen.

Wij zouden daarom graag zien dat er in het nieuwe bouwplan geen dakkapellen geplaatst mogen worden of dat we een strook grond mogen overnemen waarop de nieuwe bewoners leibomen moeten planten om onze privacy te kunnen waarborgen

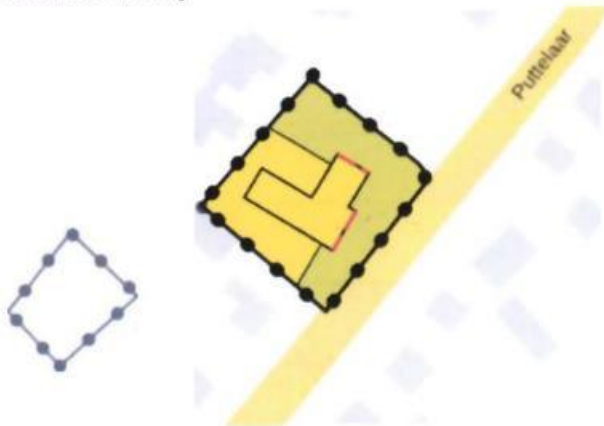
Graag zien wij uw reactie tegemoet,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Linnenstraat 32
5411 AJ Zeeland

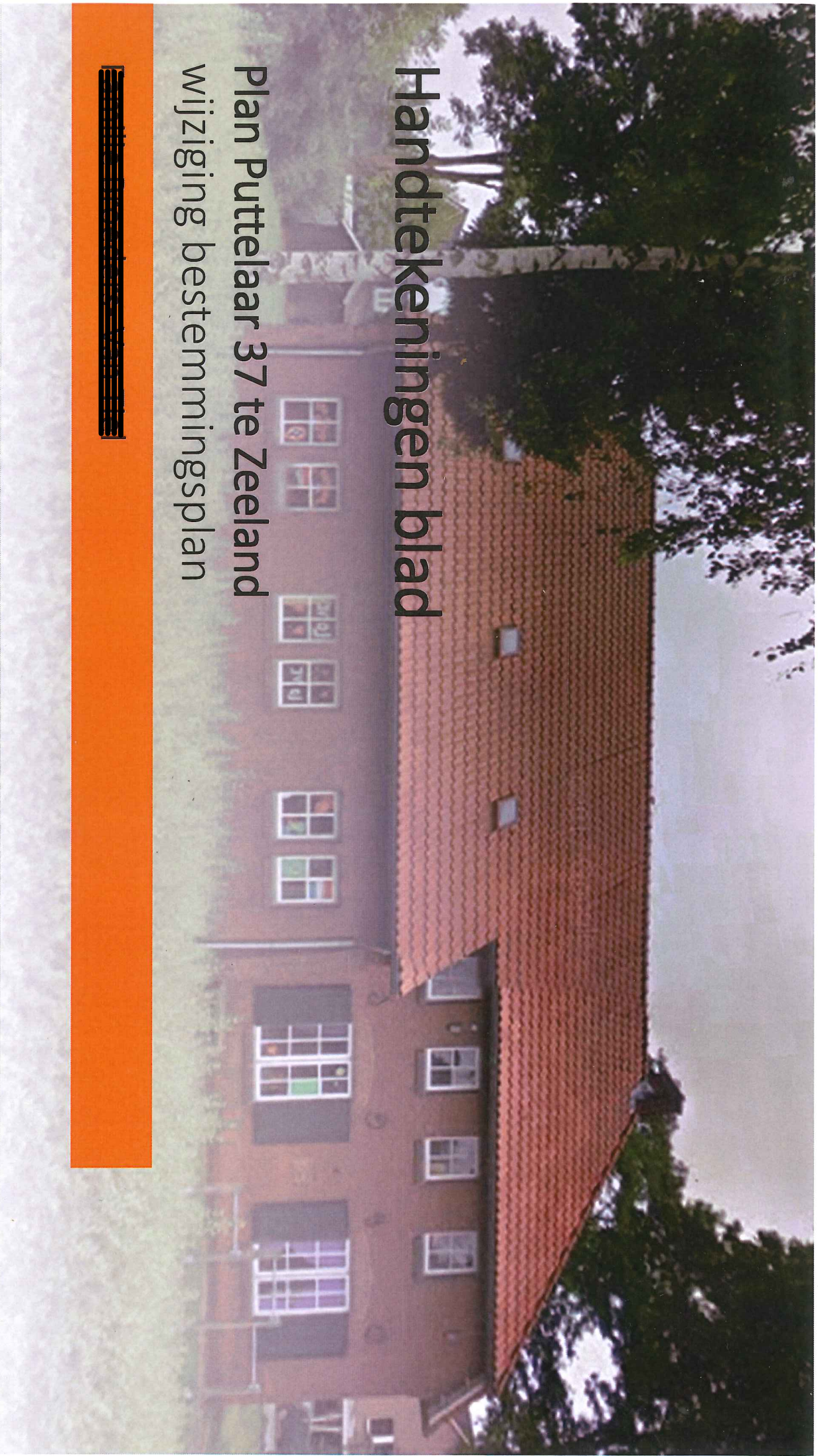
[REDACTED]

Situatieschets ;



Handtekeningen blad

Plan Puttelaar 37 te Zeeland
wijziging bestemmingsplan



Handtekening
voor gezien +
eventuele
opmerkingen

[Redacted signature]

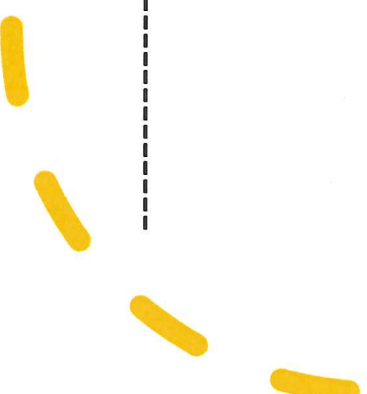
Puttelaar 36 Zeeland

Eventuele opmerkingen:

Deuk plan, bij de overname komen

Handtekening voor gezien:

[Redacted signature]



Handtekening
voor gezien +
eventuele
opmerkingen

[Redacted signature]

Puttelaar 34 Zeeland

Eventuele opmerkingen:

Succes!

[Redacted signature]

Handtekening voor gezien:

[Redacted signature]

Handtekening voor gezien:

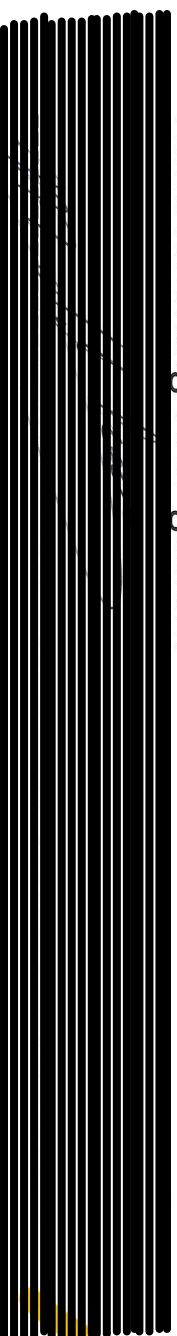
Handtekening voor gezien + eventuele opmerkingen

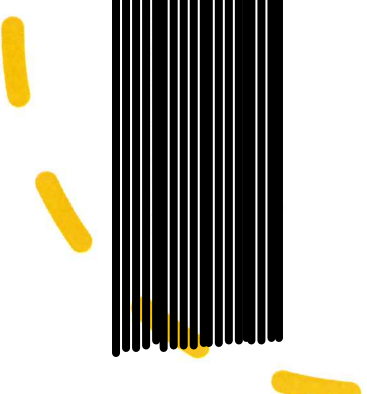


Puttelaar 32 Zeeland

Eventuele opmerkingen:

Handtekening voor gezien:





Handtekening
voor gezien +
eventuele
opmerkingen

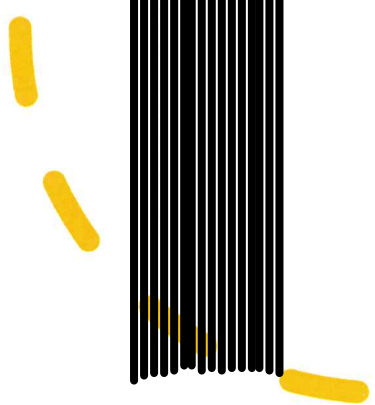
~~_____~~

Linnenstraat 30 Zeeland

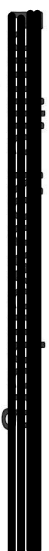
Eventuele opmerkingen:

Handtekening voor gezien:

~~_____~~



Handtekening
voor gezien +
eventuele
opmerkingen

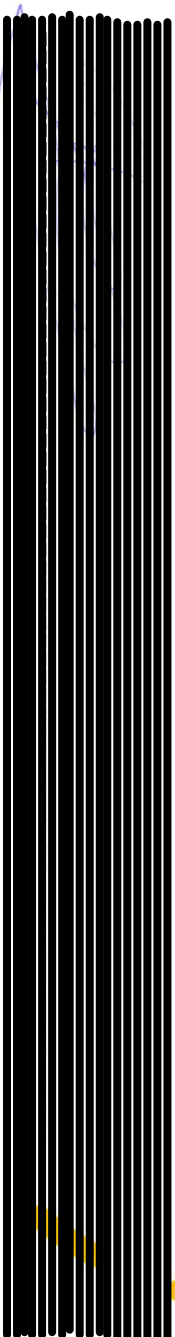


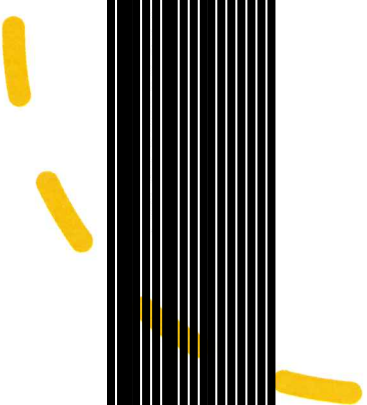
Linnenstraat 32 Zeeland

Eventuele opmerkingen:

geen d. bijtoppen tot moedigheid

Handtekening voor gezien:





Akkoord voor gezien

[Redacted signature]

[Redacted signature]

① Damaststraat 29
Zeeland