NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Schijndel, herziening Schootsestraat 45’

College B&W 23 mei 2023
Gemeenteraad 29 juni 2023

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 8

8. Conclusie en advies 11

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Schijndel 2013 voorziet in woningbouw achter de voormalig klompenfabriek in Schijndel. Op de locatie zullen 20 woningen worden gebouwd waarvan een vrijstaande woning (dure koop), vijf rijwoningen (sociale huur), vijf rijwoningen (goedkope koop), vier hoekwoningen (middeldure koop) en vijf veldschuurwoningen (dure koop). Onderdeel van het plan is de ontsluitingsweg, parkeerplaatsen, openbaar gebied, het in stand houden/herplant van het populierenbos en het behoud van de klompenfabriek.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 31 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op dit ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, de zienswijzen hadden betrekking op onderstaande gronden:

Zienswijze 1:

- De Omgevingsdialoog;
- Inrichting openbaar gebied;
- Hekwerk;
- Overlast;
- Inkijk / privacy;

Zienswijze 2:

- Omgevingsdialoog;
- Erfafscheiding/erfgrens;
- Toetreding eigendom;
- Overlast door warmtepomp

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 30 maart 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad. Vanaf vrijdag 31 maart 2023 heeft het ontwerp bestemming ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor zes weken 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 ‘Kom Schijndel 2013, Schootsestraat 45’ twee zienswijzen ingediend.

- Zienswijze 1: ontvangen op 2 mei 2023;
- Zienswijze 2: ontvangen op 5 mei 2023;

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 eerste zienswijze is op 2 mei 2023 binnengekomen en de tweede op 5 mei 2023. Hiermee zijn beide zienswijzen binnen de termijn van zes weken ingediend en daarmee 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 Schootsestraat 41 in Schijndel;

6.1 Omgevingsdialoog

Reclamant geeft zijn zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan. Zijn eerste punt heeft betrekking op de Omgevingsdialoog. Enkel degene die grond hebben verkocht voor de woningbouwontwikkeling zijn gehoord. De informatievoorziening en de inspraak is te beperkt geweest.

6.1 Antwoord gemeente

In de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad heeft participatie een onderdeel gekregen in de (niet juridisch bindende) toelichting. Hoewel niet juridisch verplicht hechten wij meerwaarde aan participatie omdat belanghebbenden daarmee vroegtijdig de mogelijkheid hebben kennis te nemen van plannen voordat ze in de formele procedure gaan. Belanghebbenden kunnen zo in de gelegenheid worden gebracht om mee te denken in plannen maar ook om soms bezwaren aan te pakken door aanpassingen in een plan. Omdat de buurtdialoog geen formeel onderdeel is van een bestemmingsplanprocedure, stelt de gemeente hier geen vormvereisten aan. Dit betekent dat de gemeente geen invloed heeft op de wijze en frequentie waarop participatiegesprekken gevoerd worden in het kader van de bestemmingsplanprocedure. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de inhoud en verslaglegging van de buurtdialoog. Gezien beide reacties en een aantal andere genoemde punten in de zienswijze hebben wij getracht een gesprek te plannen met beide reclamanten, de gemeente en de initiatiefnemer. Een van de reclamanten heeft aangegeven daar in deze fase van de planvorming niet voor open te staan. Aanpassing van het bestemmingsplan door deze zienswijze is derhalve niet aan de orde.

6.2 Inrichting openbaar gebied

Het openbaar gebied maakt deel uit van deze ontwikkeling. Met name de ontsluitingsweg baart de reclamant zorgen. Het is onduidelijk hoe dicht die tegen het woonhuis van de reclamant aan komt te liggen. Dit zorgt voor onrust, frustratie en mogelijk inkijk door omwonende in de slaapkamer van de reclamant. De aanplant van populieren naast de erfgrens van de reclamant zorgt voor onbegrip. Dit type boom verliest vroeg in het seizoen al haar blad. Daarnaast zorgt het voor minder opbrengst van de zonnepanelen en dienen deze bomen na 30 jaar alweer te worden gekapt. Tot slot krijgen omwonende aanzienlijk minder zon in hun tuin door de aanplant van populieren De reclamant stelt voor om knotwilgen te planten.

6.2 Antwoord gemeente

De Klompenfabriek aan de Schootsestraat maakte gebruik van de poplierenhout. Vanuit cultuurhistorisch standpunt is het daarom van belang dat het populierenbos in stand wordt gehouden. Dit is in de anterieure overeenkomst vastgelegd. De populieren nabij de parkeerplaatsen zijn voor ons van minder belang. Uw zienswijze geeft daarom aanleiding tot aanscherping van het beplantingsplan. Er zijn drie vervangende type bomen die in onze ogen geschikt zijn. Dit zal aan u worden voorgelegd.

6.3 Hekwerk

De ontsluitingsweg naar de parkeerplaats van het Elde college is afgesloten met een hekwerk. Dit hek is verankerd in de muur van de woning aan de Schootsestraat. De reclamant vreest schade aan zijn muur op moment dat dit hekwerk verwijderd wordt ten behoeve van de ontwikkeling van het woningbouwplan.

6.3 Antwoord gemeente

De gemeente zal de projectontwikkelaar verzoeken hier een passend oplossing voor te vinden met respect voor het eigendom van de reclamant.

6.4 overlast

De reclamant vreest overlast door bouwverkeer, schade en bouwwerkzaamheden. De slaapkamer van de reclamant bevindt zich op de begane grond waardoor veel overlast kan worden ervaren.

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. Daarnaast is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente Meierijstad. Hierin ligt vast dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor mogelijke schades en dat hij verplicht eventuele schades zoveel mogelijk te beperken. De gemeente Meierijstad zal ook toezicht houden en directie voeren over bijv. het realiseren van de openbare ruimte. Verder zullen er samen afspraken gemaakt worden over de bouwplaatsinrichting. Kortom, we proberen hiermee schade zoveel mogelijk te beperken. Mocht er alsnog onverhoopt schade ontstaan is dat inderdaad een private kwestie van schadeverhaal.

6.5 Privacy

De reclamant vreest een aantasting van zijn privacy door de onderhavige ontwikkeling. De ontsluitingsweg komt dichtbij zijn woonhuis te liggen.

6.5 Antwoord gemeente

Naast het perceel van reclamant is de toegangsweg naar het woongebied georiënteerd met daarnaast een groenvoorziening. Voorbij het perceel van reclamant zijn pas de woningen gepland, waarvan de eerste 7 woningen met de voorgevel georiënteerd naar de kant van het perceel van reclamant en de woningen verder naar het westen zijn met de achtertuinen richting perceel van reclamant gericht. Gezien de afstand van de woningen tot de grens van het perceel van reclamant achten wij een mogelijke inbreuk op privacy niet onevenredig. Alleen de eerste woning op de hoek van het eerste blok woningen is nabij georiënteerd en kan mogelijk tot enige inkijk leiden. Desalniettemin, achten wij dit in een stedelijk gebied, niet onevenredig.

In een stedelijk gebied zoals de Schootsestraat is woningbouw op nabije afstand voorstelbaar. Immers heeft reclamant ook reeds een mogelijke beperking van privacy te dulden van reeds aanwezige buurtbewoners. De buren wonen immers direct naast reclamant en kan ook tot een mogelijke beperking van de privacy leiden. De nieuwe woningen zullen ons inziens niet tot onredelijk meer beperking van de privacy leiden. Mocht reclamant van mening blijven dat men hierdoor beperkt wordt, kan altijd een aanvraag om mogelijk planschadevergoeding worden gedaan waarbij beoordeeld wordt of de mogelijke beperking van privacy onevenredig is. Dit is een aparte procedure en staat los van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van het plan.

7. Reactie op de zienswijze 2, bewoners aan de Schootsestraat 42 en 59 in Schijndel;

7.1 Omgevingsdialoog

Reclamant geeft zijn zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan. Zijn eerste punt heeft betrekking op de Omgevingsdialoog. Enkel degene die grond hebben verkocht voor de woningbouwontwikkeling zijn gehoord. De informatievoorziening en de inspraak is te beperkte geweest.

7.1 Antwoord gemeente

In de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad heeft participatie een onderdeel gekregen in de (niet juridisch bindende) toelichting. Hoewel niet juridisch verplicht hechten wij meerwaarde aan participatie omdat belanghebbenden daarmee vroegtijdig de mogelijkheid hebben kennis te nemen van plannen voordat ze in de formele procedure gaan. Belanghebbenden kunnen zo in de gelegenheid worden gebracht om mee te denken in plannen maar ook om soms bezwaren aan te pakken door aanpassingen in een plan. Omdat de buurtdialoog geen formeel onderdeel is van een bestemmingsplanprocedure, stelt de gemeente hier geen vormvereisten aan. Dit betekent dat de gemeente geen invloed heeft op de wijze en frequentie waarop participatiegesprekken gevoerd worden in het kader van de bestemmingsplanprocedure. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de inhoud en verslaglegging van de buurtdialoog. Gezien beide reacties en een aantal andere genoemde punten in de zienswijze hebben wij getracht een gesprek te plannen met beide reclamanten, de gemeente en de initiatiefnemer. Een van de reclamanten heeft aangegeven daar in deze fase van de planvorming niet voor open te staan. Aanpassing van het bestemmingsplan door deze zienswijze is derhalve niet aan de orde.

7.2 Erfafscheiding

De reclamant aan dat er contact is geweest met de ontwikkelaar inzake de erfafscheiding. Het voorstel is om een beukenhaag van 125 hoog en 4 per strekkende meter te planten. De reclamant is van mening dat deze afscheiding onvoldoende is omdat het een heg betreft die haar bladeren in de winter verliest. Daarnaast kan die heg op ieder moment gesnoeid worden waardoor de privacy wordt aangetast.

7.2 Antwoord gemeente:

Het is voorstelbaar dat een erfafscheiding wenselijk is om het woon- en leefklimaat van reclamant aanvaardbaar te houden. Initiatiefnemer staat hier ook niet onwelwillend tegenover. Binnen enkele kaders is het voor de gemeente minder relevant welk soort afscheiding hier plaatsvindt. Om de initiatiefnemer en reclamant de ruimte te geven om samen tot overeenstemming te komen voor de wijze van erfafscheiding maar toch een borging hiervoor willen vastleggen in het bestemmingsplan, stellen wij voor hiervoor een (voorwaardelijke) verplichting op te leggen. Indien men dan een bouwaanvraag doet voor de woning dient ook de erfafscheiding voldoende geborgd te zijn.

7.3 Erfgrens

Het is de reclamant op dit moment onduidelijk waar de erfgrens van zijn eigendom loopt. Dit komt voornamelijk doordat er een heg op de erfgrens staat van enige omvang. De reclamant wil graag een goed beeld van de toekomstige situatie.

7.3 Antwoord gemeente:

De initiatiefnemer heeft het Kadaster opdracht gegeven om een inmeting uit te voeren. Na de inmeting zal het duidelijk zijn waar de erfgrens ligt. Overigens doet dit niets af aan de rechtmatigheid van het bestemmingsplan of kan daarmee niet geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

.

7.5 Bomen

De reclamant benadrukt dat er in de groenstrook een aantal grote bomen staan. Deze bomen komen straks tegen de grens van de nieuwe percelen te staan. De reclamant vraagt zich af of de nieuwe bewoners het kappen van deze bomen kunnen afdwingen.

7.4 Antwoord gemeente:

Voor het kappen of rooien van bomen dient te worden voldaan aan de criteria uit de Bomenverordening van Meierijstad. Alleen dan zal er een Omgevingsvergunning worden verleend voor het kappen en/of rooien van bomen.

7.6 Toetreding weiland

De reclamant maakt zich zorgen over de toetreding van zijn weiland dat aan het achter gedeelte van het plangebied grenst. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de gewassen en/of dieren die zich daar bevinden. De reclamant is van mening dat daar een degelijk hekwerk moet komen om ongewenste situaties te voorkomen.

7.5 Antwoord gemeente:

Op dit moment is het ook mogelijk het weiland te betreden. De bestemmingsplanprocedure als zodanig heeft hier geen invloed op. Het staat reclamant vrij om hierover de initiatiefnemer te benaderen om te kijken of hier samen afspraken over gemaakt kunnen worden. Overigens doet dit niets af aan de rechtmatigheid van het bestemmingsplan of kan daarmee niet geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

7.7 mogelijke overlast warmtepomp

De reclamant is van mening dat de geplande warmtepompen voor overlast kunnen gaan zorgen. De buitenunits van warmtepomp staan ingetekend aan de achterzijde van de tuinen. Hierdoor ontstaat er wellicht een cumulatief effect waardoor overlast kan worden ervaren.

7.6 Antwoord gemeente:

De warmtepompen dienen te voldoen aan de geluidsnormen van het Bouwbesluit 2012. Bij hogere waarden dan het Bouwbesluit voorschrijft mogen installaties niet in gebruik worden genomen. Overigens is er geen aanleiding te veronderstellen dat de warmtepompen met de huidige techniek niet kunnen voldoen aan de gestelde geluidsnormen. Het geeft dan ook geen aanleiding dat de bouw van de woningen niet kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. De feitelijke beoordeling van de geluidsproductie van de warmtepompen zal plaatsvinden bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwen.

6 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

7 Ambtelijke wijzigingen

Aanpassing beplanting die deel uitmaakt van het bestemmingsplan ‘Kom Schijndel 2013, herziening Schootsestraat 45’. Daarnaast zal in het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting worden geborgd dat aan beide zijde een degelijke afscheiding wordt gerealiseerd die winterhard is.

8 Conclusie en advies

De ingediende zienswijzen geven voldoende aanleiding om het bestemmingsplan ‘Kom Schijndel 2013, herziening Schootsestraat 45’ aan te passen. Daarnaast zullen we de initiatiefnemer verzoeken om aan beide zijde te zorgen voor een degelijke erfafscheiding die op zijn minst winterhard is. Tot slot dient er een oplossing te komen voor het verwijderen van het hekwerk.