1.

Inspraakreactie

Aan het college van burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo 26-11-2023

Postbus 10101, 5660 GA Geldrop

Betreft: bezwaar ontwerpbestemmingsplan "Genoenhuizerweg 6"

Op 16 november heb ik de officiële bekendmaking ontvangen van het voorontwerp-bestemmingsplan "Genoenhuizerweg 6 te Geldrop". In mijn ogen hebben er naar aanleiding van mijn zienswijze **geen** aanpassingen plaatsgevonden in het ontwerpbestemmingsplan.

Met deze brief wil ik **bezwaar** maken op het ontwerpbestemmingsplan "Genoenhuizerweg 6" voor de bouw van 12 "schuurwoningen" op het terrein van het voormalige hoveniersbedrijf van H. de Greef aan de Genoenhuizerweg 6 in Geldrop.

Met betrekking tot twee punten ga ik **niet akkoord** met het per 17 november ter inzage liggend ontwerpbestemmingsplan. De overige punten van mijn zienswijze zijn wat mij betreft door de gemeente voldoende onderbouwd.

Mijn bezwaren:

A. Hinder van binnen schijnende autolichten

De kopgevel van mijn monumentale pand aan de Genoenhuizerweg 5, ligt in de nieuwe situatie recht tegenover de ontsluitingsweg, met alle overlast van dien. Denk daarbij aan meer geluid (remmende en optrekkende auto's) maar voornamelijk door binnen schijnende autolichten. Verkeer komend vanuit de nieuwe ontsluitingsweg zal in de avond/nacht direct met de koplampen in mijn woonkamer/opkamer schijnen.

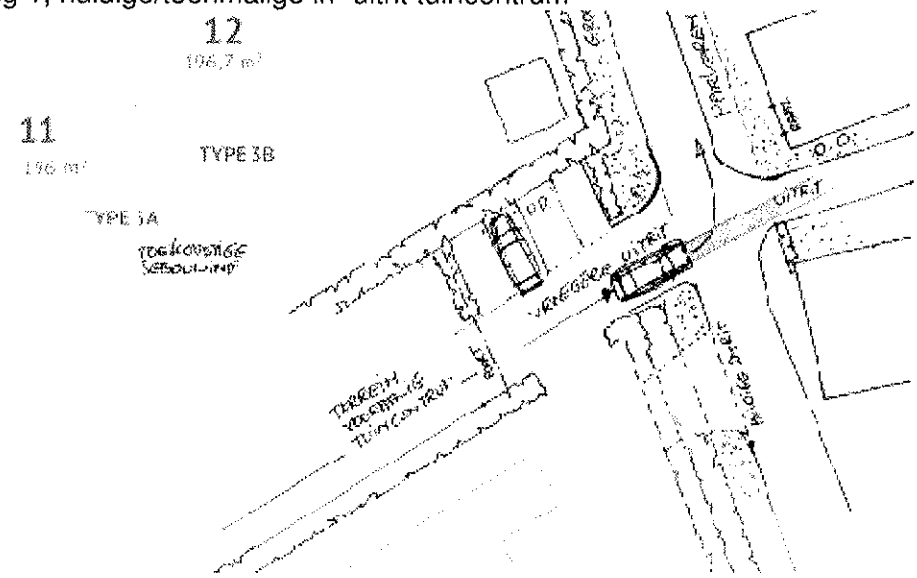
De reactie van de gemeente geeft aan dat "genoemde hinder niet geheel is uit te sluiten maar van onaanvaardbare hinder geen sprake is". In mijn ogen geven de autolichten juist veel hinder, ook al is dit de verkeersstroom van "slechts" 12 woningen. De gemeente geeft tevens als argument dat "de inrit van dit tuincentrum voorheen op dezelfde plek was gesitueerd als de nieuwe ontsluiting". Dit is echter niet het geval:

- De huidige/toenmalige in- uitrit is smaller dan een nieuwe tweebaansweg. Omdat hier tevens haaks parkeren was gesitueerd ligt/lag de uitrit veel meer tegenover de gezamenlijke uitrit van Genoenhuizerweg 5+7 (zie afbeelding 1)
- In het nieuwe plan zijn nu op de positie waar vroeger de auto's uitreden, parkeerplekken (langsparkeren) gesitueerd. De autolampen zijn bij het uitrijden dan ook veel meer gericht op het raam van mijn huiskamer (afbeelding 2)
- Een mogelijke oplossing kan zijn om de toegangsweg en het langsparkeren in het nieuwe ontwerp geheel om te draaien (afbeelding 3)

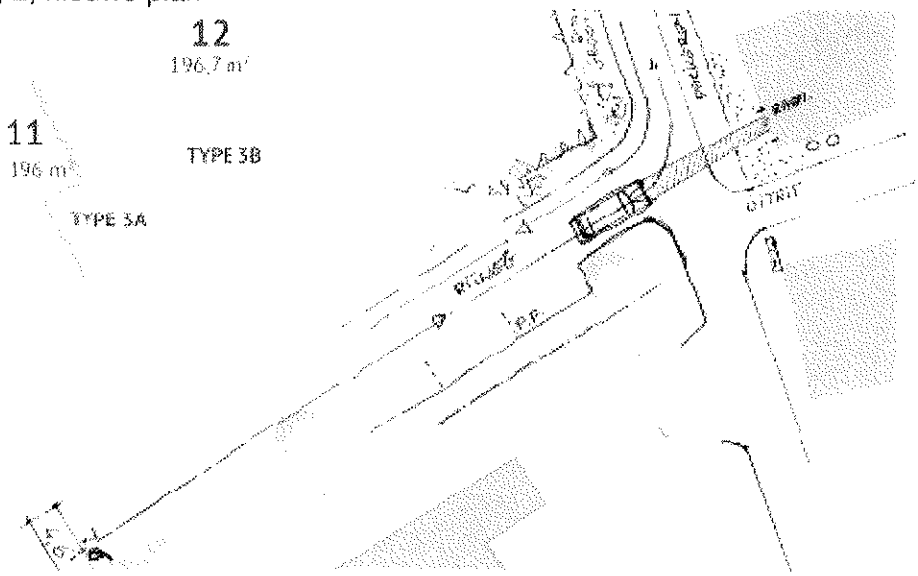
Ook kunnen er in de nieuwe situatie gevaarlijke situaties ontstaan tpv de onduidelijke "scheve" kruising van de uitrit tussen de twee monumentale boerderijen (4 woningen) en de nieuwe ontsluitingsweg. Momenteel ligt er voor de kopgevel van Genoenhuizerweg 5 een parkeerstrook die mede voor gevaarlijke situaties kan leiden.

De reactie van de gemeente geeft aan dat "bij het ontwerp van het openbaar gebied de ontsluiting (kruising) zal worden bekeken op welke wijze mogelijke hinder kan worden beperkt". Dit is fijn, maar graag zou ik op voorhand een goede oplossing willen zien en dat deze oplossing bij voorkeur in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

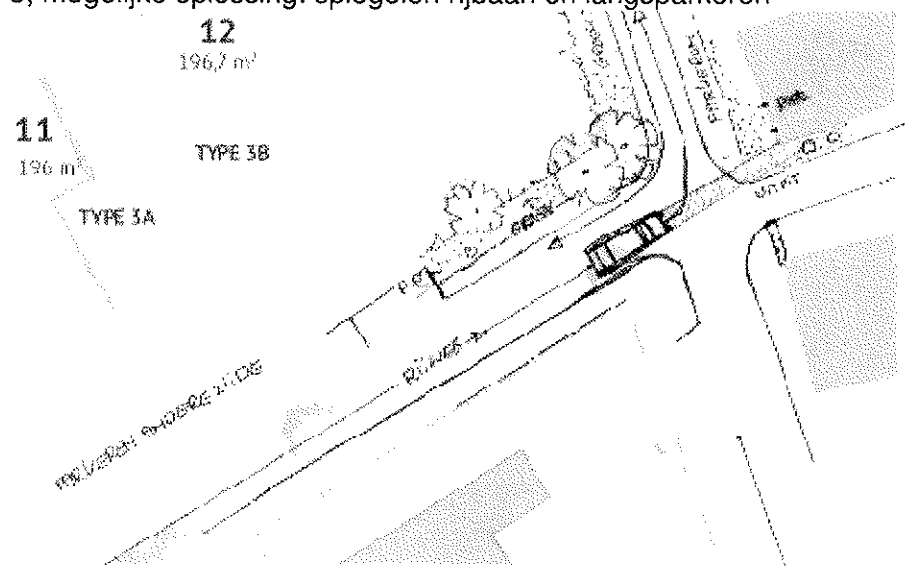
Afbeelding 1, huidige/toenmalige in- uitrit tuincentrum



Afbeelding 2, nieuwe plan



Afbeelding 3, mogelijke oplossing: spiegelen rijbaan en langsparkeren



B. Uitzicht

Ik maak me zorgen over de aantasting van het nu aanwezige uitzicht richting de huidige paardenwei en het natuurgebied "Gijzenrooise Zegge" aan de noordwestzijde van mijn pand. Het betreft het uitzicht vanuit de reeds eerder genoemde opkamer en de erboven liggende kamer aan de kopgevel.

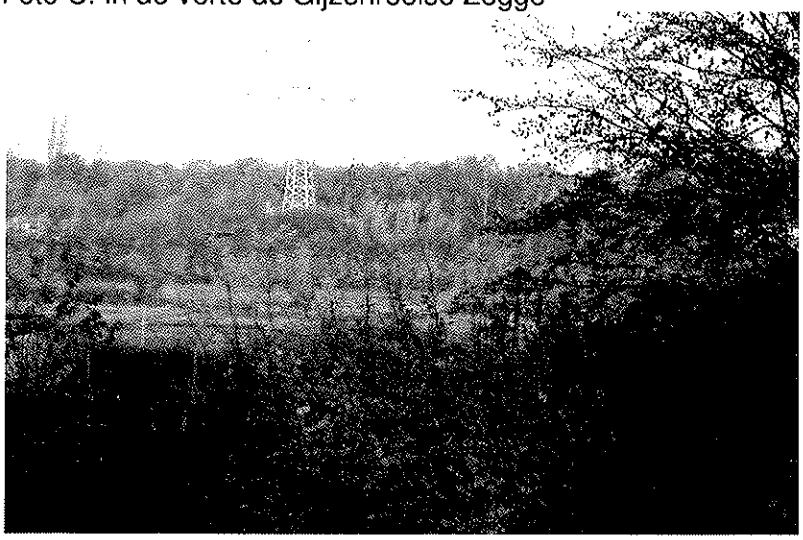
foto A. uitzicht vanuit de iets verhoogde opkamer



foto B. uitzicht vanuit raam op de 1e verdieping



Foto C. In de verte de Gijzenrooise Zegge



De reactie van de gemeente geeft aan dat "uitzicht in de bestaande situatie zeer beperkt is". Het huidige uitzicht van de opkamer en de erboven liggende slaapkamer heb ik op de vorige pagina toegevoegd. Door de hogere ligging van zowel de opkamer als de slaapkamer is er in mijn ogen een geweldig uitzicht op het groen en de Gijzenrooise Zegge.

De gemeente geeft tevens aan dat "de huidige bestemming nog altijd een tuincentrum is" en "dat de nieuwe herbestemming met woningen en geparkeerde auto's een betere oplossing is dan een tuincentrum". Hier ben ik het persoonlijk niet mee eens. Ik kijk liever uit op een groen tuincentrum met planten dan op een woonwijk.

Door de bovengenoemde punten verwacht ik dat de waarde van mijn landelijke monumentale langgevelboerderij uit 1849 zal dalen, zeker nu er ook nog eens een woonwijk voor gebouwd gaat worden. Indien er niets aan deze punten zal worden gedaan ga ik ervan uit dat de gemeente mij schadeloos stelt voor de waardedaling van mijn pand.

Indien er nog vragen zijn, kunt u altijd contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Genoenhuizerweg 5,

5663PH Geldrop-Mierlo

[redacted]

tel. [redacted]

2.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 26 november 2023 00:11
Aan: Gemeente Geldrop-Mierlo
Onderwerp: Bezwaar tegen voorgenomen bouw op Genoenhuizeweg 6

College van Burgemeester en Wethouders,
Gemeente Geldrop - Mierlo
Postbus 10101
5600 GA Geldrop
De Meent
5664GC Geldrop
26-11-2023
Geachte College van Burgermeester en Wethouders.
Betreft bezwaar tegen voorgenomen bouw op het voormalige terrein van de heer [redacted] op Genoenhuizerweg 6 te Geldrop.
Daar ik bewoner van Genoenhuizerweg 7 ben, heeft mijn bezwaar betrekking tot het aanleggen van een ontsluiting van het plangebied direct tegenover mijn woning. Buiten het feit dat dit zal zorgen voor een toename van overlast en verkeershinder zal het de privacy, rust en woongenot aantasten. Het al beperkte uitzicht zal verder aangetast worden, waarbij de financiele en monumentale waarde van het pand zal aangetast worden.
Hopende u voldoende te hebben geinformeerd
Met vriendelijke groet,
[redacted]

3.

Samenvatting ingevulde gegevens

Zaak informatie

Zaak nummer 1945586
Registratiedatum 12 december 2023 22:33

Bevestiging verstuurd naar

E-mailadres [redacted]

Indiener

Naam [redacted]
Adres Hoog Geldrop 113 5663BD Geldrop
E-mailadres [redacted]
Telefoonnummer [redacted]

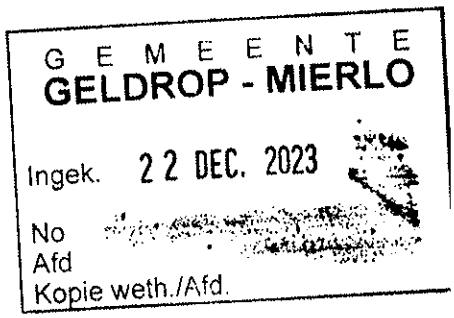
Ingevulde waardes voor

Telefoonnummer:	[redacted]
E-mailadres:	[redacted]
U maakt bezwaar tegen:	Een besluit
Dient u bezwaar in namens uzelf?	Ja
Uw brief betreft	bezwaar tegen het besluit van het college van B&W d.d. 7 november 2023 om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan met het nummer NL.IMRO.1771.BPGenoenhuizerweg-ON01
Brief gericht aan	College van Burgemeester en Wethouders
Wat is de datum van het besluit waartegen u bezwaar maakt?	07-11-2023
Wat is het zaaknummer van dat besluit?	177101
Beschrijf het besluit waar u bezwaar tegen maakt.	Hierbij maak ik formeel bezwaar tegen het bestemmingsplan met het nummer NL.IMRO.1771.BPGenoenhuizerweg-ON01, betreffende de nieuwbouw van 12 woningen.

Waarom maakt u bezwaar?	Geacht College van B&W Hierbij maak ik formeel bezwaar tegen het bestemmingsplan met het nummer NL.IMRO.1771.BPGenoenhuizerweg-ON01, betreffende de nieuwbouw van 12 woningen. Het perceel Genoenhuizerweg 6 te Geldrop is gesitueerd direct achter mijn woning en grenst aan de achterzijde van mijn perceelgrens, Hoog Geldrop 113 te Geldrop. Uit het bestemmingsplan en de voorlichtingsavonden blijkt, dat er sprake is van de bouw van zogenaamde 'schuurwoningen'. De grootte en hoogte van deze nog te bouwen 'schuurwoningen' direct grenzend aan mijn perceelsgrens, hebben een dermate afmeting, dat mijn vrije uitzicht vanaf mijn woning en tuin ernstig wordt belemmerd. Bovendien worden wij, vanwege de ligging, direct grenzend aan onze perceelsgrens en de enorme hoogte van deze schuurwoningen ernstig in onze privacy en woongenot aangetast.
Wilt u dat de gemeente u uitnodigt om meer te vertellen over het bezwaar?	Ja
Wilt u bijlagen meesturen?	Nee, ik wil geen bijlagen meesturen
Hoe wilt u verder op de hoogte gehouden worden?	Digitaal én per post
U wilt digitaal én per post op de hoogte gehouden worden. Vul hier uw postadres in;	[redacted]Hoog Geldrop 113 5663BD Geldrop
Vul hier uw e-mail adres in:	[redacted]
Ik verklaar deze gegevens naar waarheid te hebben ingevuld	Ja, dat verklaar ik

4.

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5600 GE Geldrop



Afgegeven aan de balie van het gemeentehuis d.d. 22 december 2023

Via e-mail verzonden aan
gemeente@geldrop-mierlo.nl

Omwonenden Genoenhuizerweg / Oosteinde / Hoog Geldrop
p/a Hoog Geldrop 117-A
5663 BD GELDROP
Mede namens 18 huishoudens en andere belanghebbenden

Datum: 22 december 2023

Betreft: Zienswijze omwonenden m.b.t. het ontwerp bestemmingsplan Perceel Genoenhuizerweg 6, identificatienummer: NL.IMRO.1771.BPGenoenhuizerweg-ON01

Geachte leden van de Gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo,

Door middel van deze brief bieden wij u onze zienswijze aan met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Perceel Genoenhuizerweg 6, met bovenvermeld identificatienummer

Eerdere inspraakreactie op voorontwerp is onderdeel van onze zienswijze
Naar aanleiding van een inloopavond op 10 mei j.l. met als onderwerp de bouwplannen op bovengenoemd perceel hebben wij op 6 juli al een brief geschreven aan de gemeente. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan, hebben wij op 13 september j.l. een inspraakreactie geschreven aan het College van B&W. Voor uw beeldvorming is de inspraakreactie in de vorm van Bijlage 1 aan onze zienswijze toegevoegd. Bijlage 2 betreft de reactie van de gemeente die wij op onze inspraakreactie hebben ontvangen. Wij verzoeken u de bijlage 1 als onderdeel te zien van onze – aan u gerichte - zienswijze op het voorliggende ontwerp bestemmingsplan.

Verschillende plannen met Zesgehuchten en hun samenhang
Wij horen en lezen dat er verschillende plannen zijn met Zesgehuchten. Het ontwerpbestemmingsplan Genoenhuizerweg 6 betreft fase 1 van de nieuwe rafelige dorpsrand. Uit de op de gemeentelijke website gepubliceerde documenten wordt echter duidelijk dat ook de naastgelegen percelen, waar nu de volkstuinen en het St. Jorisgilde gevestigd zijn, onderdeel uitmaken van plannen rond de ontwikkeling van die nieuwe dorpsrand (fase 2). Ook zijn buurtbewoners benaderd door een bewonerscommissie die zich bezig zou houden met de "oude" dorpskern van Zesgehuchten en de herinrichting daarvan. Dit zou dan gaan om de herinrichting van het kerkplein, evt. verplaatsing van de St. Jozefschool, positie van het Gilde(-terrein), etc.

Van enige samenhang tussen deze plannen is vooralsnog geen sprake en er is al helemaal geen duidelijkheid over de status van deze plannen.

Duidelijkheid is absoluut noodzakelijk om een weloverwogen oordeel te kunnen geven
Om een weloverwogen standpunt te kunnen bepalen over het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, is het absoluut noodzakelijk de diverse plannen als geheel te kunnen beoordelen. Niet alleen voor ons als omwonenden, maar zeker ook voor u, als onze gekozen volksvertegenwoordigers.
Zoals u kunt lezen in bijlage 1 hebben wij al een aantal keren om de duidelijkheid gevraagd, maar deze niet gekregen. Duidelijkheid kan meer inzicht geven in toekomstige gevolgen voor de verkeerssituatie en voor privacy en woongenot voor omwonenden. Door het ontbreken van die

duidelijkheid kunnen wij niet anders dan een uiterst terughoudende houding hebben t.o.v. het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Steeds wijzigende informatie
Ook willen wij wijzen op de steeds wijzigende informatie die ons wordt aangeboden, waardoor onze zorgen en bezwaren zoals in de eerdere brieven (bijlage 2) verwoord, niet bepaald worden weggenomen.

Zo werd op 10 mei, tijdens een inloopavond in gemeenschapshuis Zesgehuchten, gesproken over seniorenwoningen, waarvan alle noodzakelijke woonfuncties op de begane grond zouden zijn. De - in onze ogen te hoge - kap diende slechts voor de vorm (Schuurwoning) en de verdieping zou niet worden ingericht. Op onze bezwaren mbt aantasting van privacy door mogelijke inkijk vanuit ramen en dakkapellen op de eerste verdieping, werd gezegd dat evt. beschreven kon worden dat dakkapellen niet geplaatst mochten worden. In het voorontwerp bestemmingsplan was de max. kaphoogte verlaagd naar 8 meter, een stap in onze richting. Echter waren er al wel voorbeeld-illustraties opgenomen over hoe een dakkapel er uit mag zien op een schuurwoning.

En nu in het ontwerp bestemmingsplan wordt gesproken over levensloopbestendige woningen, is de max nokhoogte weer een meter gegroeid (naar 9 meter), zijn al tekeningen opgenomen van hoe de verdieping kan worden ingericht en bij informatiebijeenkomsten voor geïnteresseerden wordt het plaatsen van dakkapellen reeds bij de bouw gepromoot.

Onze zorgen en bezwaren zoals beschreven in onze inspraakreactie van 13 september (Bijlage 1) staan voor een groot deel nog steeds overeind.
Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan bestudeerd en komen tot de conclusie dat onze bezwaren en zorgen, zoals geformuleerd in bijlage 1 voor een groot deel nog overeind staan, ondanks dat er bijvoorbeeld recent een verkeerstelling heeft plaatsgevonden op de Genoenhuizerweg. Helemaal in verband met de onduidelijkheid over vervolgplannen op Zesgehuchten. Ook op andere gebieden, zoals privacy van de bewoners aan Hoog Geldrop, zijn de zorgen onverminderd groot.

Inspreken
Wij zullen graag gebruik maken van de mogelijkheid om in te spreken tijdens vergadering(en) waar dit ontwerp bestemmingsplan wordt behandeld.

Met vriendelijke groet,

Werkgroep, namens 18 bewoners/belanghebbenden van de Genoenhuizerweg, Hoog Geldrop en Oosteinde,

[redacted]

Namens allen ondertekend door [redacted]
Hoog Geldrop 117-A
5663 BD GELDROP

*NB. Verdere communicatie n.a.v. deze brief ontvangen wij graag **per e-mail** aan ons vijven.*

BIJLAGE 1
Zienswijze omwonenden ontwerp bestemmingsplan Genoenhuizerweg 6

Gemeente Geldrop-Mierlo
t.a.v. het College van B&W
Postbus 10101
5600 GE Geldrop

NB: persoonlijk afgegeven aan de balie van het gemeentehuis

Tevens via e-mail verzonden aan
Afdeling Ruimte [redacted]
Wethouder G. van Gestel [redacted]

Omwonenden Genoenhuizerweg / Oosteinde / Hoog Geldrop
(Namens 18 huishoudens en andere belanghebbenden)

13 september 2023

Betreft: Inspraakreactie m.b.t. het voorontwerp bestemmingsplan Perceel Genoenhuizerweg 6

Geachte College,

Op 6 juli schreven wij aan Wethouder Van Gestel en de heer [redacted] een brief, waarin wij, vooruitlopend op het voorontwerp bestemmingsplan, om aandacht vroegen voor onze zorgen en bezwaren rond de bouwplannen van ca 10 "schuurwoningen" op het terrein van het voormalige hoveniersbedrijf van H. de Greef aan de Genoenhuizerweg 6 in Geldrop. Op 21 juli j.l. is het voorontwerp bestemmingsplan gepubliceerd op de website van de Gemeente Geldrop-Mierlo.

Reactietermijn verlengd tot 14 september, waarvoor dank.
Naar aanleiding van onze brief van 6 juli is er telefonisch contact geweest met de heer Olschewsky en is de standaard reactietermijn met betrekking tot het indienen van inspraakreacties met twee weken verlengd, in verband met de zomervakantie. Wij stellen dit zeer op prijs en danken u hiervoor.

Onze zorgen en bezwaren zoals beschreven in de brief van 6 juli staan nog steeds overeind. Vandaar deze inspraakreactie.
Wij hebben het voorontwerp bestemmingsplan bestudeerd en komen tot de conclusie dat er weliswaar wijzigingen zijn ten opzichte van de op 10 mei jl. gepresenteerde plannen, maar dat die onze bezwaren en zorgen geenszins wegnemen. Daarom sturen wij nu een inspraakreactie met betrekking tot het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan. Daarbij roepen de stukken op de website nog een aantal extra vragen op waarvoor wij in deze brief ook aandacht vragen.

We zetten onze vragen, zorgen en bezwaren in deze inspraakreactie nogmaals uiteen. Voor een groot deel doen wij dat door te verwijzen naar en te citeren uit onze brief van 6 juli j.l.

Opmerking vooraf: De presentatie van de plannen op 10 mei 2023 was een inloop-avond en valt niet onder de noemer "participatie".
Op 10 mei j.l. werden de voorlopige bouwplannen in concept aan ons - omwonenden van Hoog Geldrop en de Genoenhuizerweg - gepresenteerd. Belanghebbenden, woonachtig aan Oosteinde, waren hier tot hun ongenoegen niet voor uitgenodigd.

Deze presentatie vond plaats in het Gemeenschapshuis van Zesgehuchten. Wij hebben daar voor het eerst, dus zonder voorbereiding, kennisgenomen van de concept-bouwplannen, inclusief impressie-tekeningen en concept-planning. Hierbij heeft maar een klein aantal mensen zich tegenover de aanwezige gemeentefunctionarissen en de projectontwikkelaar uitgesproken/durven uitspreken over

de plannen. Pas na deze bijeenkomst, toen de informatie wat was ingedaald, kwamen er meer zorgen en bezwaren naar boven.

Nu blijkt uit de stukken op de website van de Gemeente, dat er een verslag van die avond is gemaakt, dat geen van de aanwezige omwonenden heeft ontvangen. Uit de stukken kunnen wij de conclusie trekken dat de inloopavond van 10 mei jl. onder de noemer "participatie" (cf de bijlage "Brainport principes") wordt geschaard. Wij zijn echter van mening dat dit onterecht is, omdat op die avond nog lang niet alle bezwaren en zorgen van de omwonenden op tafel zijn gekomen.

Volledige openheid toekomstplannen wordt niet gegeven. Is wel dringend gewenst.
Op 6 juli schreven wij:

"De op 10 mei 2023 gepresenteerde plannen omvatten enkel de eerste fase en we zouden graag zien dat het plan in zijn geheel gepresenteerd wordt. We hebben vernomen dat volgende fasen bestaan, omvattende het terrein van de volkstuinen en het gildeterrein. De uitbreiding van het plan is ook van invloed op de hieronder genoemde punten."

Paragraaf 3.2. (Stedenbouwkundige inpassing) laat – weliswaar slechts globaal - een schets zien m.b.t. de ontwikkeling van de hierboven genoemde terreinen (Volkstuinen en Gilde). Er zijn dus plannen, maar er is geen duidelijkheid. Echter de hieronder genoemde zorgen en bezwaren, die al gelden bij de bouw van 10 woningen achter de percelen van Hoog Geldrop en met ontsluiting via Genoenhuizerweg en Hoog Geldrop, zullen nog groter worden indien ook nog woningen worden gerealiseerd op de genoemde terreinen. En dan wordt ook de groep belanghebbenden groter.

<u>Wij vragen dan ook dringend om optimale openheid omtrent de volgende fasen van gebiedsontwikkeling achter Hoog Geldrop, met name met betrekking tot de volkstuinen en het Gildeterrein.</u>

Verkeersveiligheid in het geding.
Genoenhuizerweg / Oosteinde
Op 6 juli schreven wij:

"Het is de bedoeling dat de ontsluiting van de nieuwe straat via de Genoenhuizerweg loopt. Deze straat is daartoe echter totaal ongeschikt. Nu al doen zich daar dagelijks gevaarlijke verkeerssituaties voor, omdat deze straat al te smal is voor het verkeer dat er in de huidige situatie gebruik van maakt. Zo is in juni nog een scooter van de weg afgereden door een automobilist. Naast bewoners van de Genoenhuizerweg zelf, maken bewoners van Oosteinde, mensen van de volkstuinen, ouders die hun kinderen naar de kinderopvang brengen, patiënten van de fysiotherapie en van de tandarts nu dagelijks gebruik van deze straat. Ook wordt de Genoenhuizerweg gebruikt door veel doorgaand (snor- en brom) fietsend verkeer.

Het toevoegen van 10 tot 14 extra woningen met ieder 2 eigen parkeerplekken en nog meerdere straatparkeerplaatsen gaat de verkeersveiligheid verder verslechteren. Bovendien geeft de aansluiting op de Genoenhuizerweg een extra onveilige kruising. Ons inziens is de Genoenhuizerweg in de huidige situatie al niet bestand tegen de verkeersbelasting.

Verkeer over Hoog Geldrop
Uiteindelijk zal al dit verkeer via Hoog Geldrop zijn weg vervolgen. Echter deze straat is al in de huidige situatie zeer druk en er doen zich dagelijks gevaarlijke situaties voor. De evt. nieuwe situatie zal de drukte doen toenemen en zorgen voor meer gevaarlijke situaties, zeker in de spitsuren, waarin Hoog Geldrop veelvuldig wordt gebruikt voor doorgaand woon-werkverkeer en veel fietsende kinderen op weg naar school."

BIJLAGE 1
Zienswijze omwonenden ontwerp bestemmingsplan Genoenhuizerweg 6

Bovenbeschreven zorgen en bezwaren worden in het voorontwerp bestemmingsplan niet weggenomen. Sterker nog, in de stukken wordt gesuggereerd dat de Genoenhuizerweg en Hoog Geldrop de verkeersstroom zouden aankunnen. Wij zijn beeldmateriaal aan het verzamelen, dat bewijst dat dit nu al niet het geval is en dat er zich dagelijks gevaarlijke situaties voordoen. De afgelopen weken waren relatief rustig, i.v.m. de zomervakantie, echter nu de scholen weer begonnen zijn zullen deze gevaarlijke situaties weer frequent gaan voorkomen.

Hetgeen wij op 6 juli over dit onderwerp schreven (zie cursief gedrukte tekst boven), dient u nu dan ook te zien als onderdeel van onze inspraakreactie.

NB: Los van deze brief ontvangt u nog separaat een inspraak-reactie m.b.t. dit onderwerp van één van de omwonenden.

Aantasting privacy, rust en woongenot omwonenden
Hoog Geldrop
In onze brief van 6 juli schreven wij:

"Het perceel waarop de bouwplannen betrekking hebben, ligt voor een groot deel achter de percelen aan Hoog Geldrop, globaal tussen de kruising met de Genoenhuizerweg en nr. 117A. De impressie laat zien dat de nieuw te bouwen woningen slechts enkele meters achter de erfgrenzen van de woningen aan Hoog Geldrop komen te liggen. Daarbij is het de bedoeling dat de nieuwe woningen een hoge kap krijgen, vanwege de "schuurwoning"-vorm. Ons werd verteld dat de woningen geen dakkapellen krijgen. Het is echter algemeen bekend dat een dakkapel zonder veel moeite en zonder vergunningen kan worden geplaatst. Als de woningen slechts enkele meters van de erfscheidingen komen te staan en ze hebben een standaard maximale goothoogte van 3 meter en een standaard maximale nokhoogte van 10 meter, dan kunnen de bewoners vanaf hun eerste verdieping de tuinen aan Hoog Geldrop overzien en ze hebben dan ook een riante inkijk in de achterzijde van de woningen aan Hoog Geldrop. Dat vinden wij een ongewenste situatie. Daarbij verstoren deze hoge woningen vlak achter de erfgrens het vrije uitzicht naar achteren en – omdat ze zo dicht op de erfgrens staan - de rust en het woongenot van de bewoners van Hoog Geldrop."

Uit de stukken blijkt dat de woningen iets verder van de erfgrenzen af komen te staan en dat de maximale kaphoogte niet 10, maar 8 meter zal bedragen. Aangezien de tekeningen o.i. aan de toekomstige bewoners volop de mogelijkheid biedt hun woning naar achteren uit te bouwen (tot een minimale afstand van 3 meter van de erfgrens met de percelen aan Hoog Geldrop) en de kap van één of meer dakkapellen te voorzien (in de stukken staat zelfs al hoe die er uit moeten zien), neemt dat onze, in de brief van 6 juli j.l. geformuleerde bezwaren zeker niet weg.

Hetgeen wij op 6 juli over dit onderwerp schreven (zie cursief gedrukte tekst boven), dient u nu dan ook te zien als onderdeel van onze inspraakreactie.

Aantasting monumentaal karakter Genoenhuizerweg.
In onze brief van 6 juli schreven wij:

"Monumentaal karakter van de straat en afspraken met bewoners
Eventuele aanpassing van de Genoenhuizerweg aan de nieuwe situatie doet o.i. te veel afbreuk aan het landelijk karakter van de straat. Aan deze straat liggen een aantal monumentale panden. De eigenaren van deze panden hebben veel moeite moeten doen en veel kosten gemaakt om het historische karakter van deze panden te behouden en ze toch geschikt te maken voor bewoning, conform de hedendaagse wooneisen. De gemeente heeft de twee langgevelboerderijen en het bijhorende erf een monument genoemd, een beschermd dorpsgezicht. De smalle weg met heggen is daar een onderdeel van. Dit in combinatie met het veilig maken/verbreden van de weg staat haaks op de monumentale belangen van de straat.

Een van deze panden zou in een evt. nieuwe situatie recht tegenover de ontsluitingsweg komen te liggen, met alle overlast van dien. Denk daarbij aan geluid en verlichting (verkeer komend vanuit de nieuwe ontsluitingsweg zal direct met de koplampen de woonkamer/opkamer inschijnen), inclusief gevaarlijke situaties vlak voor de deur.

Tevens is een wandel-/fietspad ten behoeve van de nieuwe woningen geprojecteerd over en vlak naast het erf dat hoort bij een woning aan de Genoenhuizerweg (daar waar nu de toegang tot de volkstuinen is gelegen). De bewoner van dat pand beschikt over officiële stukken, waarin het recht op overpad voor de volkstuinen vastgelegd is. Ander verkeer mag dus geen gebruik maken van dit pad.

Tenslotte maken omwonenden zich ook zorgen over de aantasting van het idyllische uitzicht tot de kerk en de paardenwei en bestaan er zorgen over verhoogde kans op schade aan geparkeerde auto's door in/uitrijdend verkeer op de ontsluitingsweg."

Het voorontwerp bestemmingsplan laat geen wijzigingen zien op dit punt ten opzichte van de eerder gepresenteerde plannen. Onze bezwaren op dit punt staan dus ook nog steeds overeind.

Hetgeen wij op 6 juli over dit onderwerp schreven (zie cursief gedrukte tekst boven), dient u nu dan ook te zien als onderdeel van onze inspraakreactie.

NB: Met betrekking tot het wandel-fietspad dat vlak naast en over het perceel van een omwonende is geprojecteerd, heeft u los van deze brief ook een inspraakreactie ontvangen van de desbetreffende omwonende.

Overige zorgen, opmerkingen en vragen

Zorg om waterleiding van asbest

Onder het wegdek van de Genoenhuizerweg ligt een waterleiding, die gemaakt is van asbest, met een coating aan de binnenkant. Wij maken ons ernstig zorgen over wat er met die asbest leiding gebeurt, als er tijdens de bouwfase dagelijks zwaar vrachtverkeer over rijdt. De leiding kan hierdoor beschadigd raken, met alle mogelijke gevolgen van dien (milieu/gezondheid). Daarnaast is het aannemelijk dat er verzakkingen/gaten in de weg zullen optreden.

Afwatering

In paragraaf 5.2 van het stuk "voorontwerp toelichting", wordt gesproken over de waterhuishouding binnen het plangebied. Wij beschikken over expertise op dat vlak binnen onze werkgroep. Wij hebben ernstige twijfels over hetgeen berekend is, aangezien de natuurlijke verlaging zeer groot moet zijn, omdat de infiltratiewaarde van de bodem matig is. De kans bestaat dat het meer (wadi) volloopt zonder dat het water kan infiltreren in de bodem. Hoe wordt dan de volgende regenbui opgevangen? Als omwonenden maken we ons ook zorgen om veelal stilstaand oppervlaktewater wat bepaalde overlast kan veroorzaken. Graag zouden we hier meer verdieping over willen ontvangen.

Verharding/bebouwing max 50% van het Perceel

De tekeningen lijken niet te kloppen met de tekst. Een maximum van 50% verharding, dus bebouwing inclusief bijgebouw, terras en parkeergelegenheid voor twee auto's, lijkt gezien de vaak geringe perceel grootte niet reëel. Dit kan leiden tot een uiterst rekbare handhaving. Graag krijgen wij een toelichting hierop.

Alternatieven: Is de gemeente bereid om de omwonenden tegemoet te komen door alternatieve oplossingen te overwegen? Hierbij enkele voorbeelden:

- ontsluiting van gemotoriseerd verkeer niet via Genoenhuizerweg/Hoog Geldrop, maar via de Gijzenrooiseweg,
- bouwen van woningen met lagere kappen (zoals de bungalows aan de Pastoor van Hooffstraat en Hertogenlaan),

- strikte beschrijving en handhaving maximaal te bebouwen bouwvlak, minimaal 6 meter van de erfgrens met de percelen aan Hoog Geldrop (zie ook onze vraag/opmerking mbt de max 50% verharding),
- een verbod op het plaatsen van dakkapellen met uitzicht op de percelen aan Hoog Geldrop,
- *Participatiebijeenkomst*: Zie ook onze opmerking vooraf in deze brief. Door met de omwonenden in gesprek te gaan a.h.v. deze inspraakreactie en de andere door de Gemeente ontvangen inspraakreacties, kan de Gemeente voldoen aan het Brainport principe "goede participatie".

Hoe verder?
Graag in gesprek. Datum/tijdstip graag in overleg
Wij willen graag met u in gesprek over deze inspraakreactie, met daarin opgenomen onze bezwaren, zorgen, vragen, opmerkingen en evt. alternatieven m.b.t. het voorontwerp bestemmingsplan. Wij willen graag in overleg met u tot een datum en tijdstip komen, waarop wij met u in gesprek kunnen gaan.

Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging en graag horen wij ook wie deze brief in behandeling neemt.

Met vriendelijke groet,

Namens 18 bewoners/belanghebbenden van de Genoenhuizerweg, Hoog Geldrop en Oosteinde,

[redacted]

NB. Verdere communicatie n.a.v. deze brief ontvangen wij graag ***per e-mail*** *aan ons vijven.*

Bijlage 2
Zienswijze omwonenden
Ontwerp-bestemmingsplan
Genoenhuizerweg

Geldrop-Mierlo

[redacted]
Hoog Geldrop117a
5663BD Geldrop

uw brief	13 september 2023	*ons kenmerk*	1396264
behandeld door	[redacted]	*onderwerp*	Inspraakreactie bestemmingsplan Genoenhuizerweg 6
Geldrop	16 november 2023		

Beste heer Vrijburg,

Op 13 september 2023 ontvingen wij uw inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan "Genoenhuizerweg 6 Geldrop". Bijgaand vindt u hierop onze reactie.

Daarnaast vindt u bijgaand ook de officiële bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Genoenhuizerweg 6 Geldrop".

Neem gerust contact op
Wij verwachten u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht u toch nog vragen hebben, dan kunt u hiervoor contact opnemen met ondergetekende via telefoonnummer (040) 289 38 93 of
[redacted]

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[redacted]
RU-RO-Juridisch

Deze brief is digitaal ondertekend en daarom niet voorzien van een fysieke handtekening.

8. ..., namens 18 bewoners/belanghebbenden van de Genoenhuizerweg, Hoog Geldrop en Oosteinde

Inspraakreactie	Reactie gemeente
• Insprekers stellen het op prijs dat tegemoet is gekomen aan het eerdere verzoek om de inspraaktermijn te verlengen	• Wordt ter kennisgeving aangenomen.
• Insprekers ziend de inloopavond op 10 mei 2023 niet als 'participatie'. Aanwezigen konden zich niet voorbereiden op de avond. Bewoners van het Oosteinde waren niet uitgenodigd en het verslag van de avond is niet rondgestuurd. Insprekers geven aan dat de zorgen en bezwaren pas na de bijeenkomst duidelijk werden.	• De inloopavond op 10 mei was het eerste moment waarop de gemeente zijn plannen voor Genoenhuizerweg 6 naar buiten bracht. De bijeenkomst was bedoeld voor (direct) omwonenden. De bewoners van de woningen aan de Genoenhuizerweg en de oneven huisnummers van Hoog Geldrop 85a t/m 133 zijn hiervoor uitgenodigd. Bewoners van Oosteinde ontvingen geen uitnodiging omdat de gemeente inschatte dat de planvorming van minder invloed was op hun woning. Net als ieder ander hebben zij inmiddels wel kennis kunnen nemen van de plannen en hierop kunnen reageren. Tijdens de inloopavond zijn verschillende (eerste) reacties opgehaald. Naar aanleiding hiervan is het plan op onderdelen aangepast. Het verslag van de inloopavond is op 17 juli gemaild naar alle aanwezigen die hun e-mailadres hadden gedeeld met de gemeente. In dezelfde mail werd medegedeeld dat, als volgende stap in het participatieproces, inspraak werd verleend op het voorontwerpbestemmingsplan.
• Insprekers geven aan dat er geen openheid wordt gegeven omtrent de volgende fasen van gebiedsontwikkeling achter Hoog Geldrop, met name met betrekking tot de volkstuinen en het Gildeterrein.	• De planvorming beperkt zich vooralsnog tot het perceel Genoenhuizerweg 6. Om voor deze gronden voor een logische invulling te komen is ook naar de omgeving gekeken. Hierbij heeft de gemeente ook een studie gedaan naar de mogelijk toekomstige ontwikkeling van ten noorden van het plangebied gelegen gronden, die nu nog in gebruik zijn door de volkstuinenvereniging en het gilde. Het is voorstelbaar dat deze gronden in de toekomst ook (her)ontwikkeld zullen worden voor bijvoorbeeld woningbouw. Voorlopig is hiervan echter geen sprake. Mocht dat in de toekomst wel zo zijn, dan zal de gemeente omwonenden hierover informeren.
• Volgens insprekers zorgt de aanwezigheid van o.a. een kinderopvang en fysiotherapie verderop in de straat (Oosteinde) nu al bij momenten voor verkeeronveilige situaties in de Genoenhuizerweg. Insprekers vrezen dat de bouw van 12 nieuwe woningen aan Genoenhuizerweg 6 de verkeersveiligheid nog verder zal verslechteren.	• N.a.v. eerdere opmerkingen, die o.a tijdens de bijeenkomst op 10 mei zijn geuit, is een verkeerskundige op verschillende dagen en tijdstippen ter plaatse polshoogte gaan nemen. Hierbij zijn geen onverantwoorde verkeerssituaties of parkeerproblemen vastgesteld. In reactie op verschillende inspraakreacties hebben van 6 t/m 19 oktober aanvullende verkeerstellingen plaatsgevonden op de Genoenhuizerweg.

	Ook bij dit nadere verkeersonderzoek zijn geen onaanvaardbare verkeerssituaties/ verkeerproblemen vastgesteld. Wij zien daarom geen noodzaak de bestaande ontsluiting aan te passen. Ook de beoogde bouw van 12 woningen op het perceel van Genoenhuizerweg 6 vraagt niet om aanpassing van het wegprofiel. Deze ontwikkeling leidt slechts tot een beperkte verkeerstoename. Helemaal als je het vergelijkt met de bestaande bestemming die op de locatie ruimte biedt aan een tuincentrum. Bij het ontwerp van het openbaar gebied en de ontsluiting (kruising) op de Genoenhuizerweg zal aandacht zijn voor verkeersveiligheid en het beperken van hinder voor omwonenden E.e.a. is nader onderbouwd in paragraaf 3.4 van de toelichting.
• Insprekers vrezen dat nieuwbouw van 12 woningen zal zorgen voor aantasting van de privacy, rust en woongenot van de omwonenden. N.a.v. eerder geuite zorgen op dit punt zijn de bouwmogelijkheden weliswaar iets meer begrensd. Voor toekomstige bewoners blijft het mogelijk om naar achteren uit te bouwen of een kap van één of meerdere dakkapellen te voorzien.	• Na de inloopavond van 10 mei jl. zijn woningtypen 1 en 5 aangepast. Voor woningtype 1 (kavel 7-10) is de begane grond aan de achterzijde ingekort en voor woningtype 5 (kavel 5-6) is de kap (verdieping) aan de achterzijde ingekort. De afstand van de nieuwe woningen tot de achtertuinen aan Hoog Geldrop is hiermee vergroot. Hiermee kan echter niet helemaal worden voorkomen dat toekomstige bewoners aan de achterzijde een dakkapel plaatsen. Dit valt immers onder de vergunningsvrije (bouw)regels. Ook de uitbreiding van bijgebouwen in het achtererf is onder voorwaarden (o.a. max. hoogte 3 m) vergunningsvrij. Dat het beoogde woningbouwplan mogelijk leidt tot enig verlies van privacy en rust voor de bewoners van Hoog Geldrop is daarom niet geheel uit te sluiten. Van een onevenredige aantasting van het woongenot is volgens de gemeente echter geen sprake. Van belang hierbij is o.a. dat de woningen aan Hoog Geldrop beschikken over achtertuinen van meer dan 40 meter diep. De afstand tussen bestaande en nieuwe woningen bedraagt zodoende meer dan 50 meter. Het mogelijk verlies aan privacy is daardoor beperkt. Van belang is verder dat de woningen worden gebouwd op gronden die nu nog zijn bestemd voor een tuincentrum c q. hoveniersbedrijf. Het 'wegbestemmen' van deze bedrijfsactiviteiten heeft in beginsel ook een positief effect op het woon- en leefklimaat en het woongenot van alle omwonenden.
• Insprekers vrezen dat de ontwikkeling het monumentale karakter van de	• In de toelichting is gemotiveerd dat het plan niet leidt tot aantasting van de gemeentelijke monumenten aan de Genoenhuizerweg. Van

Genoenhuizerweg en het aanzicht van de aanwezige monumentale boerderijen zal aantasten.	belang hierbij is dat de woningbouwontwikkeling plaatsvindt op gronden die nu nog zijn bestemd voor een tuincentrum. De gemeente acht deze bestaande functie, mede gezien de cultuurhistorische waarde van het gebied, minder passend aan de Genoenhuizerweg. Woningbouw past beter in de omgeving. Met het plan wordt bovendien aangesloten bij de historische bebouwing en bebouwingsstructuren in de omgeving (langgevelboerderijen met schuren in een knooperf), maar wel op een eigentijdse manier en rekening houdend met de huidige woonwensen. E.e.a. is nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan dat aan de plantoelichting is toegevoegd.
• Aantasting van het monumentale karakter van de Genoenhuizerweg geldt in het bijzonder voor de twee monumentale boerderijen aan Genoenhuizerweg 5-5a en 7-7a, waartegenover de ontsluiting voor de nieuwe woningen is gesitueerd, en het pand aan Genoenhuizerweg 2, waarlangs een wandel- en fietspad wordt aangelegd	• De ontsluiting van de 12 woningen is inderdaad voorzien tegenover de boerderij aan Genoenhuizerweg 5-5a. Het aantal verkeersbewegingen op deze nieuwe kruising zal echter beperkt zijn. Bij het ontwerp van het openbaar gebied en de ontsluiting zal aandacht zijn voor verkeersveiligheid en beperking van mogelijke hinder voor omwonenden. Het pad langs de woning aan Genoenhuizerweg 2 betreft een openbare weg. Deze weg valt buiten het project- en plangebied. Om aan de zorg van inspreker tegemoet te komen is de inrichting van het openbaar groen binnen het plangebied aangepast, zodat de beoogde nieuwe paden niet langer aansluiten op het pad langs de woning aan Genoenhuizerweg 2.
• Insprekers vrezen dat het zware vrachtverkeer dat tijdens de bouw over de Genoenhuizerweg zal rijden de asbest waterleiding onder de weg zal beschadigen. Ook bestaat het risico op verzakkingen/gaten in de weg.	• N.a.v. deze reactie is een zogenaamde KLIC-melding gedaan. Hieruit blijkt dat onder de Genoenhuizerweg inderdaad een waterleiding van asbestcement in de grond ligt. Deze ligt echter niet onder de rijbaan, maar in de berm. De gemeente is niet bang dat een incidenteel door de berm rijdend voertuig de leiding zal beschadigen. De leiding is immers aangelegd in 1959 en kan hier tegen. Het kan zijn dat er in de weg verzakkingen/gaten ontstaan door het bouwverkeer. Indien dit gebeurt dan wordt de weg weer gerepareerd.
• Insprekers hebben twijfels bij de voorgestelde waterhuishoudkundige oplossingen en vragen om verdieping van de in de toelichting opgenomen waterparagraaf.	• Ter onderbouwing van de waterhuishoudkundige aspecten is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. De toelichting is hierop aangepast. Bij het nog op te stellen ontwerp van het openbaar gebied zullen de aanbevelingen uit het waterhuishoudkundig plan overgenomen worden.

• Insprekers wijzen op een inconsistentie tussen de tekst in de toelichting, waar wordt gesproken over maximaal 50% verharding, en de afbeeldingen van het planontwerp, waarin het gestelde verhardingspercentage overschreden lijkt te worden	• Verwezen wordt naar figuur 14 van de plantoelichting, waarin randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit voor de nieuwe woningen zijn beschreven. De hier opgenomen eis van maximaal 50% verharding betreft een fout. Met het oog op de beeldkwaliteit wordt weliswaar gestreefd naar groene tuinen/erven, maar het gestelde verhardingspercentage is geen harde eis.
• Inspreker verzoekt de gemeente alternatieve oplossingen te overwegen en vraagt om: 1. de woningen te ontsluiten op de Gijzenrooiseweg i.p.v. de Genoenhuizerweg/ Hoog Geldrop; 2 voor de nieuwe woningen geen kappen toe te staan, maar enkel plat afgedekt; 3. de bouwmogelijkheden strikter te beschrijven en deze ook te handhaven; 4. het plaatsen van dakkappelen met uitzicht op de percelen aan Hoog Geldrop te verbieden; 5. met omwonenden in gesprek te blijven.	• De gemeente staat in beginsel open voor alternatieve oplossingen, maar ziet in de aangedragen suggesties bezwaren: 1. De Gijzenrooiseweg is een gebiedsontsluitingsweg die fungeert als rondweg voor Geldrop. Gezien de verwachte toekomstige verkeerstoename op deze weg is het met het oog op een goede doorstroming niet wenselijk om een nieuwe ontsluiting te maken op de Gijzenrooiseweg. 2. Het stedebouwkundig plan en de beeldkwaliteit gaan uit van een landelijke uitstraling met woningen in de vorm van een langgevelboerderij/boerenschuur. Dit betekent een eenduidige hoofdmassa met een dominante kap. Woningen zonder kappen passen niet binnen het stedebouwkundig plan. 3. De bestemmingsplan kent een strikt bouwregeling die ook maatgevend is voor de beoogde ontwikkeling. 4. Het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde is (onder voorwaarden) altijd vergunningsvrij. De gemeente kan dit niet verbieden. 5. De gemeente is graag bereid met inspreker en andere omwonenden in gesprek te blijven gaan.
• Inspreker verzoekt om een nader overleg met de gemeente om de inspraakreactie toe te lichten.	• Op verzoek van inspreker heeft op 3 oktober jl. een gesprek plaatsgevonden met de gemeente. Hierbij heeft inspreker zijn zorgen geuit en heeft de gemeente uitgelegd waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt.
Gevolgen ontwerpbestemmingsplan - Figuur 14 is aangepast, waarbij de voorwaarde van max. 50% verharding is vervallen. - Paragraaf 5.2 van de toelichting is aangepast aan de hand van het waterhuishoudkundig plan. - In paragraaf 3.4.2 is de ontsluiting van het plangebied nader gemotiveerd.	

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Geldrop-Mierlo

16 november 2023

Ontwerpbestemmingsplan Genoenhuizerweg 6

Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo maken bekend dat het ontwerpbestemmingsplan 'Genoenhuizerweg 6 Geldrop' met ingang van 17 november 2023 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage ligt.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 12 levensloopbestendige woningen op het perceel aan de Genoenhuizerweg 6 in Geldrop.

U kunt het ontwerpbestemmingsplan inzien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer is NL.IMRO.1771.BPGenoenhuizerweg-ON01. Tevens kunt u de papieren versie van het ontwerpbestemmingsplan tijdens openingstijden inzien in de publiekshal van het gemeentehuis aan de Meent 2 in Geldrop.

Beeldkwaliteitplan

Voor het plan Genoenhuizerweg 6 is ook een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze bevat regels voor o.a. de materialisering en detaillering van de nieuwe woningen, alsmede uitgangspunten voor de inrichting van het openbaar gebied. Het beeldkwaliteitplan is opgenomen als bijlage 2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

Geen milieueffectrapportage

Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo oordelen op grond van de vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan 'Genoenhuizerweg 6 Geldrop', dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt. Daarom hebben burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo besloten om geen milieueffectrapportage op te stellen.

Zienswijzen

Tijdens bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen kenbaar maken op dit ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan almede het besluit om geen milieueffectrapportage op te stellen.

Schriftelijke zienswijzen kunt u richten aan de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo, postbus 10101, 5660 GA Geldrop of elektronisch via de website van de gemeente, zie www.geldrop-mierlo.nl/bezwaar-maken. Wilt u mondeling een zienswijze kenbaar maken? Dan dient u binnen de bovengenoemde termijn een afspraak te maken via telefoonnummer (040) 289 38 93.

Geldrop-Mierlo, 16 november 2023

Zienswijze omwonenden
Untw. bestemmingsplan
Genderhuizerweg 6

GEMEENTE
GELDROP - MIERLO
Ingek. 22 DEC. 2023
No
Afd
Kopie weth. Afd.

RV

Gemeenteraad van Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5600 GE GELDROP

A/2: Werkgroep omwonenden
Genderhuizerweg, Hoog Geldrop, Oosteinde
P/a Hoog Geldrop 117-A
5663 JBD Geldrop.