

Nota van zienswijzen

**Ontwerpbestemmingsplan
Schutsboomstraat 60 in Schaijk**

Gemeente Maashorst

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Schutsboomstraat 60, Schaijk, heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 13 april 2023 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen. Daarmee zijn alle zienswijze binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Doordat de ingediende zienswijzen identiek zijn, worden alle vier de zienswijzen samengevat weergegeven in één samenvatting en één antwoord. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de zienswijzen volledig beoordeeld en beantwoord.

Zienswijze 1.

Venpad 4 te Schaijk

De inhoud van de zienswijze

1. Woon- en leefklimaat

Allereerst geven de indieners aan dat de woon- en leefklimaat in een onevenredige mate zal worden aangetast door het bestemmingsplan, omdat het huidige uitzicht op groen wordt aangetast door het plaatsen van bebouwing. Hierdoor wordt tevens de schuur op het perceel zichtbaar. De schuur doet, volgens de indieners, afbreuk aan de uitstraling van het hofje vanwege de oude en niet fraaie uitstraling.

Daarnaast vinden de indieners dat de opgenomen verplichting in het bestemmingsplan tot het realiseren en in stand houden van de haag binnen de termijn van twee jaar erg ruim. De indieners achten dat een haag binnen een kortere termijn gerealiseerd moet worden.

Bovendien achten de indieners het aannemelijk dat de lichtinval in de woning en bezonning worden aangetast, omdat er op een relatief korte afstand bebouwing ten zuiden van het perceel wordt toegestaan. Derhalve wensen de indieners dat de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid waarbij een hogere goot- en nokhoogte is toegestaan, respectievelijk van 7,5 en 12 meter, wordt verwijderd. Als een dergelijke ontwikkeling met deze goot- en nokhoogte wordt toegestaan, vrezen de indieners een aanzienlijke vermindering van de privacy.

Volgens de indieners is er dan geen vrij uitzicht meer en het groene karakter van de wijk wordt ernstig aangetast als woningen volgens het plan op het perceel worden gerealiseerd over de gehele breedte van de perceelsgrens. Het realiseren van de woningen houdt een onwenselijk extra ruimtebeslag op de groene omgeving in. Indieners zijn van mening dat er geen goede afweging is gemaakt vanuit zorgvuldig ruimtegebruik.

2. Verkeer- en parkeren

Ten aanzien van de aspecten verkeer- en parkeren vinden de indieners het bestemmingsplan ten opzichte van het hofje aan het Venpad - niet passend, omdat het te grootschalig is. Volgens de indieners gaat het om een rustig groen woongebied met een doodlopende straat. In de uitspraak van de Raad van State van 19 januari 2011 (ECLI:NLRVS;2011;BP1365) werd overwogen dat een drietal woningen (nog wel) passend werd geacht in deze situatie nadat de appellant er toentertijd op had gewezen dat andere bouwplannen om die reden steeds werden afgewezen. Nu worden het er in totaal zes met de toevoeging van de drie woningen, met alle verkeersbewegingen van dien. Er wordt volgens de indieners aangenomen dat het Venpad dit allemaal zou aankunnen. Dit wordt niet nader onderbouwd.

3. Waterhuishouding

De indieners maken zich daarnaast zorgen over de afvoer van het hemelwater van de

drie nieuwe woningen. Op zich wordt terecht onderkend dat de verharding met meer dan 500m² toeneemt en dat er dus maatregelen moeten worden getroffen. Echter, de vraag is of de maatregelen afdoende zijn als de afvoer via de riolering van het Venpad richting het Moesbos wordt geregeld.

4. Omgevingsdialoog

Er heeft twee keer een omgevingsdialoog plaatsgevonden van het eerste en tweede plan. Voor het tweede plan was een reactie gestuurd naar de gemeente Maashorst. Daar is verder niet inhoudelijk op gereageerd.

De indieners verzoeken met inachtneming van deze zienswijze af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan, dan wel een minder grootschalig plan mogelijk te maken. Daarbij behouden zij zich het recht voor om een verzoek tot planschade in te dienen.

De beantwoording van de zienswijze

Wij stellen voorop dat bij de ontwikkeling van dit plan voldoende aandacht is geweest voor de inpassing van de nieuwe woningen in de bestaande omgeving en dat er daarbij rekening is gehouden met de omwonenden. Het plan beoogt de ontwikkeling van drie grondgebonden woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1. Woon- en leefklimaat

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern van Schaijk. Ten westen van het plangebied ligt het park 'Moesbos'. Het plangebied is momenteel grotendeels onbebouwd en onverhard. In het oosten van het plangebied is een opstal aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens een drietal grondgebonden woningen te realiseren binnen het plangebied. Alle drie de woningen zullen ontsluiten aan het hofje van het Venpad. Het hofje zal hierbij verruimd worden. De doorgang naar het park 'Moesbos' blijft daarbij behouden.

Met de toevoeging van grondgebonden woningen op de onderhavige planlocatie wordt voldaan aan de in de Structuurvisie genoemde uitgangspunten. Er is sprake van een inbreiding in de kern van Schaijk binnen bestaand stedelijk gebied. De omgeving kan gezien worden als een bestaand woongebied. Inbreiding op een braakliggend terrein met woningen is, naar onze mening, derhalve passend.

Daarnaast worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd met een meerwaarde voor de kern Schaijk. De locatie krijgt op deze manier een duurzame nieuwe en concrete invulling aan de behoefte naar woningbouw voor senioren waardoor wordt voldaan aan de in de Woonvisie genoemde uitgangspunten. Verder is door de invulling van het braakliggend perceel in de bebouwde kom van Schaijk vernieuwend waardoor sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

Tevens is bij de planvorming rekening gehouden met privacy en woongenot. Er wordt bewust beoogd kleinere en lagere grondgebonden woningen te realiseren dan oorspronkelijk de bedoeling was. Hierdoor krijgt het plangebied, naar onze mening, juist een ruimere opzet ten opzichte van de bestaande situatie. Bovendien wordt een deel van

het perceel omgezet naar openbaar gebied, wat de ruimte op het Venpad en de afstand tot overige woningen ten goede komt. Deze worden beide immers vergroot. Aan de westzijde en ten noorden van de parkeerplaatsen van de meest westelijke woning wordt een haag gerealiseerd. Hierdoor worden deze parkeerplaatsen afgeschermd en ontstaat een groene overgang naar de omgeving.

Gelet op de gewenste ontwikkeling voor de bouw van drie grondgebonden seniorenwoningen wordt er beoogd om deze te bouwen tot een maximale bouw- en goothoogte van 6 en 3,5 meter. Deze bouw- en goothoogte is op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Kom Schaijk' reeds toegestaan. De binnenplanse afwijkingmogelijkheid in het ontwerpbestemmingsplan wordt echter als een terechte zorg aangehaald. Deze maakt het namelijk mogelijk om binnenplannen af te wijken met een bouw- en goothoogte van 7,5 en 12 meter. Hierdoor kunnen er in de toekomst ruimere bouwomstandigheden ontstaan die tot een onevenredige aantasting van het woongenot en vermindering van privacy kunnen leiden. Om te voorkomen en waarborgen dat er door onderhavig bestemmingsplan een onevenredige aantasting van het woongenot en vermindering van privacy ontstaat, is de aangehaalde binnenplanse afwijkingmogelijkheid verwijderd uit onderhavig bestemmingsplan.

Gezien het voornoemde zijn wij van mening dat het voorliggend plan passend is en dat het woongenot van de omwonenden niet onevenredig wordt aangetast. Het realiseren van de drie grondgebonden woningen houdt, naar onze mening, geen onwenselijke ruimtebeslag op de groene omgeving in.

2. Verkeer en parkeren

De aangehaalde uitspraak van de Raad van State van 19 januari 2011 (ECLI:NLRVS;2011;BP1365) lezen wij anders. Er wordt in de uitspraak aangegeven dat een drietal woningen (nog wel) passend werd geacht nadat de appellante er toentertijd op had gewezen dat andere bouwplannen, waarbij meer woningen worden toegevoegd, om die reden steeds werden afgewezen. Deze uitspraak heeft echter geen betrekking op het perceel waar het onderhavig bestemmingsplan op is gericht.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is er nogmaals een advies opgevraagd bij de brandweer en de verkeerskundige. Hierbij is gekeken naar de huidige- en toekomstige situatie. De brandweer heeft op 12 juni 2023 gereageerd op de tekening in bijlage 7 van het bijlagenboek behorend bij onderhavig bestemmingsplan. Door de brandweer is aangegeven dat doordat gestoken moet worden in beginsel niet voldaan wordt aan de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening. In de huidige situatie is hier echter ook al sprake van. De brandweer geeft aan dat de kans op slachtoffers als gevolg van een brand door onderhavig bestemmingsplan niet wordt vergroot.

Desondanks wordt door de brandweer terecht geadviseerd dat er aandacht nodig is voor het uitsluitend parkeren op eigen terrein en binnen parkeervakken. Om de toegankelijkheid van de van hulpdiensten, en dan voornamelijk de brandweer, te waarborgen en handhaven, kan te zijner tijd een verkeersbesluit worden genomen. In dit

verkeersbesluit kan een parkeer- en/of stopverbod (E1 of E2) voor beide zijdes van de straat worden opgenomen. Er mag dan enkel in de vakken geparkeerd worden. Als alternatief kan ook een verkeersbesluit worden genomen om van de straat een erf (E5) te maken. De kenmerken van de weg laten dit volgens de verkeerskundige ook toe. Dit zou ook voldoen, omdat parkeren buiten de parkeervakken niet is toegestaan op een erf. Met behulp van deze maatregelen is de bereikbaarheid van de brandweer dan voldoende geborgd.

3. Waterhuishouding

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft er overleg plaatsgevonden met het Waterschap. Het waterschap is na meerdere aanpassingen akkoord gegaan met het voorliggend plan. Verder is het voorliggend ontwerp bestemmingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst voor het aspect Water door de beleidsadviseur civiele techniek. Alle relevante adviezen zijn meegenomen en hebben tot aanpassingen geleid in het plan waarna vanuit waterhuishoudkundig perspectief het plan akkoord is bevonden. Dit betekent dat de waterhuishoudkundige aspecten binnen deze ontwikkeling geen belemmeringen geeft.

4. Omgevingsdialoog

In de zienswijze wordt terecht verwezen naar de brief verstuurd op 25 maart 2022 waar geen gemeentelijke reactie op heeft plaatsgevonden. Deze brief is in beginsel verstuurd aan de initiatiefnemers en deze hebben de destijds betrokken ambtenaar geïnformeerd. Dit is als reactie naar opstellers van de brief achterwege gebleven. Echter, achter de schermen zijn de punten benoemd in de brief zoveel als mogelijk meegenomen in de planvorming van onderhavig bestemmingsplan. Op welke wijze dit is gedaan, is reeds beschreven bij de beantwoording van aspect woon- en leefklimaat.

De initiatiefnemers hebben naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen een dialoog georganiseerd zodat de zorgen bespreekbaar worden gemaakt. Dit dialoog heeft plaatsgevonden op 19 juli 2023. Iedereen die een zienswijze had ingediend, was aanwezig (Venpad 2, Venpad 4, Venpad en Schutsboomstraat 56). Op grond van het verslag blijkt dat de sfeer gemoedelijk, maar duidelijk was. De indieners van de zienswijzen bleven gedurende de dialoog standvastig en hebben aangegeven verder te willen procederen. Door de initiatiefnemers is aangegeven dat ze tegemoet willen komen ten aanzien van de bouwhoogte en het eerder plaatsen van de haag. Desondanks is er geen draagvlak voor het plan.

Gezien het voornoemde kan worden geconcludeerd dat draagvlak ontbreekt. Op grond van de ABRvS 18 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4209 (Etriplus) betekent het niet dat het bestemmingsplan niet in goede ruimtelijke ordening voorziet. Daarnaast is het geen dragend argument voor weigeren van planologische medewerking. Echter, gemeentelijk beleid kan concrete inspanningsverplichting bevatten gericht op verwerken of vergroten van draagvlak. Hiertoe is een poging gedaan door de initiatiefnemers. Er is dan ook geen sprake van niet naleven van het verwerven of vergroten van draagvlak zodat planologische medewerking wel kan worden geweigerd.

Besluit

Deze zienswijze leidt als volgt gedeeltelijk tot aanpassing van het plan:

- In de planregels is de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor bouw- en goothoogte is verwijderd waardoor geborgd wordt dat er maximaal gebouwd kan worden met een bouw- en goothoogte van 6 en 3,5 meter;
- In de toelichting is het nieuwe verslag van het dialoog toegevoegd;
- In de toelichting is vastgelegd dat voor het waarborgen van de bereikbaarheid voor hulpdiensten een verkeersbesluit genomen zal worden zodat parkeren gehandhaafd kan worden.

Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 2.

Venpad 2 te Schaijk

De zienswijzegronden zijn identiek aan de zienswijze van Venpad 4. Zie voor de inhoud, beantwoording de zienswijzebeantwoording van Venpad 4.

Zienswijze 3.

, Schutsboomstraat 56 te Schaijk

De zienswijzegronden zijn identiek aan de zienswijze van Venpad 4. Zie voor de inhoud, beantwoording de zienswijzebeantwoording van Venpad 4.

Zienswijze 4.

Venpad 6, Schaijk

De zienswijzegronden zijn identiek aan de zienswijze van Venpad 4. Zie voor de inhoud, beantwoording de zienswijzebeantwoording van Venpad 4.