Reactie initiatiefnemer op ingediende zienswijzen plan 't Auerschoot

1. Mevrouw J.M. Claassen-Potten, Auerschootseweg 38

a) *Reclamant verzoekt om een lagere goot- en bouwhoogte vast te stellen voor het deel van het bestemmingsplan dat grenst aan het perceel van reclamant. Reclamant is van mening dat de huidige bouwmassa inbreuk geeft op de privacy door de situering van ramen op de verdieping.*

De initiatiefnemer is van mening dat het in een woonwijk gebruikelijk is dat ramen zijn gesitueerd op de verdieping van omliggende woningen. Vanuit die ramen is inderdaad zicht op de omliggende tuinen, maar het betreft verblijfsruimtes zoals slaapkamers, die het minst gebruikt worden gedurende de dag. Bovendien is het hoogst ongebruikelijk dat mensen vanuit hun slaapkamer continu in de gaten willen houden wat de buren in hun tuin of huis aan het doen zijn. De situatie die nu gerealiseerd wordt wijkt derhalve niet af van een normale woonwijk en de inbreuk op de privacy is zeer beperkt.

Reclamant meent dat door een lagere goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan op te nemen een ander woningtype kan en zal worden gerealiseerd. Zij geeft aan liever het type (seniorenwoningen) te zien dat aan de andere zijde van het nieuwe plan wordt gerealiseerd. Maar voor dit type is dezelfde goot- en bouwhoogte vastgelegd, namelijk 7 respectievelijk 11 meter. Het planologisch kader is derhalve hetzelfde; het bestemmingsplan bepaalt niet de indeling en gevelopbouw van de woningen. Ook als een bouwhoogte van bijvoorbeeld 8 meter zou worden vastgelegd, kan (en zal) een verdieping met ramen worden gerealiseerd. Het verlagen van de goot- en bouwhoogte leidt dus ook niet tot het oplossen van de zorgen van reclamant, tenzij een maximale bouwhoogte van 1 bouwlaag wordt gekozen. Maar dat is in het licht van de stedenbouwkundige inpassing in het gebied en de woningbehoefte niet wenselijk.

Reclamant noemt ook de appartementen in haar betoog. De primaire verblijfsruimtes bevinden zich daar wel op de verdieping, maar over de uitvoering van het bouwplan hebben initiatiefnemer en reclamant overleg gehad waarbij duidelijk is overgebracht dat bij de balkons scheidingswanden worden geplaatst en dat deels gebruik wordt gemaakt van melkglas om de inkijk in de tuin van reclamant te beperken.

b) Reclamant verzoek de raad om erop toe te zien dat het bedrijf van initiatiefnemer niet actief blijft op de locatie zodra het bestemmingsplan in werking is getreden.

Het veranderen van de bestemming betekent niet dat het bedrijf daar niet meer mag bestaan. De wetgever heeft voor deze gevallen namelijk overgangsrecht in het leven geroepen; het gebruik dat bestaat mag worden voortgezet. De fasering van de plannen is een verantwoordelijkheid van initiatiefnemer. Hij moet zorgen voor een verantwoorde continuering van zijn bedrijf, het voorkomen van overlast in de omgeving en het bieden van een prettige woonomgeving voor de mensen die in de nieuwe woningen komen wonen. Daarin zal initiatiefnemer de balans zoeken. Om tegemoet te komen aan de zorgen van reclamant zal een extra bepaling opgenomen worden in het bestemmingsplan met een termijn waarbinnen het strijdig gebruik (de bedrijfsbestemming) moet worden opgeheven. Deze bepaling gaat voor op het overgangsrecht.

c) Reclamant verzoek de raad om de ontsluiting op de Auerschootseweg te heroverwegen en te besluiten tot een andere ontsluiting

Op uitdrukkelijk verzoek van de gemeenteraad is de ontsluiting van het plan gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Gezien de bezwaren vanuit de Klimroosstraat op het eerdere plan is er overleg geweest met de diverse raadsfracties op locatie. Daaruit is naar voren gekomen dat de meerderheid van de fracties voorstander is van ontsluiting van het plan op de Auerschootseweg. Daarbij is ook in ogenschouw genomen dat het verkeer vanuit het nieuwe woongebiedje zonder problemen opgenomen kan worden op de Auerschootseweg en dat dit niet tot extra problemen leidt.

Reclamant betrekt in de beschouwing niet de huidige verkeersstroom die gegenereerd wordt door het aannemingsbedrijf. Dit is overigens ook niet expliciet zo benoemd in de toelichting. Daarom stelt initiatiefnemer voor om onderstaande tekst te wijzigen/toe te voegen aan de onderbouwing.

De bedrijfslocatie genereert nu ook verkeer. Hieronder een tabel waarin is aangegeven met welke intensiteiten in de huidige en toekomstige situatie maximaal rekening moet worden gehouden.

Huidige situatie	*Kengetal max*	*bvo*	*Verkeer*
Arbeidsintensief/bezoekersextensief	*14,5 per 100 m^2 bvo*	*850 m^2*	*123*
Arbeids- en bezoekersextensief	*7,6 per 100 m^2 bvo*	*336 m^2*	*26*
totaal			*149*
Nieuwe situatie			
10 tweekappers koop	*8,2 per woning*		*82*
1 vrijstaand koop	*8,6 per woning*		*9*
6 huur etage goedkoop	*4,5 per woning*		*27*
totaal			*118*

** Inclusief vrachtwagens en omgerekend van weekdag naar werkdag met de omrekenfactor 1,33*

De conclusie is dat er helemaal geen toename is van het aantal verkeersbewegingen, op basis van de landelijk gehanteerde CROW-richtlijnen. In de huidige situatie wordt rekening gehouden met 149 bewegingen per (werk)dag en in de nieuwe situatie gaat het om 118 woningen per (week)dag.

Conclusie: Initiatiefnemer stemt in met het voorstel van de gemeente om een extra bepaling op te nemen inzake de beperking van het strijdig gebruik in de tijd. Ook wordt de onderbouwing van de verkeersgeneratie in de toelichting gewijzigd en aangevuld. Verder ziet initiatiefnemer in deze zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen. Er is ook overleg geweest om de zorgen van reclamant zoveel mogelijk weg te nemen.

2. Mevrouw J.J.M. Claassen, Auerschootseweg 40

a) Reclamant verzoekt om een lagere goot- en bouwhoogte vast te stellen voor het deel van het bestemmingsplan dat grenst aan het perceel van reclamant. Reclamant is van mening dat de huidige bouwmassa inbreuk geeft op de privacy door de situering van ramen op de verdieping.

De initiatiefnemer is van mening dat het in een woonwijk gebruikelijk is dat ramen zijn gesitueerd op de verdieping van omliggende woningen. Vanuit die ramen is inderdaad zicht op de omliggende tuinen, maar het betreft verblijfsruimtes zoals slaapkamers, die het minst gebruikt worden gedurende de dag. Bovendien is het hoogst ongebruikelijk dat mensen vanuit hun slaapkamer continu in de gaten willen houden wat de buren in hun tuin of huis aan het doen zijn. De situatie die nu gerealiseerd wordt wijkt derhalve niet af van een normale woonwijk en de inbreuk op de privacy is zeer beperkt.

Reclamant meent dat door een lagere goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan op te nemen een ander woningtype kan en zal worden gerealiseerd. Zij geeft aan liever het type (seniorenwoningen) te zien dat aan de andere zijde van het nieuwe plan wordt gerealiseerd. Maar voor dit type is dezelfde goot- en bouwhoogte vastgesteld, namelijk 7 respectievelijk 11 meter. Het planologisch kader is derhalve hetzelfde; het bestemmingsplan bepaalt niet de indeling en gevelopbouw van de woningen. Ook als een bouwhoogte van bijvoorbeeld 8 meter zou worden vastgelegd, kan (en zal) een verdieping met ramen worden gerealiseerd. Het verlagen van de goot- en bouwhoogte leidt dus ook niet tot het oplossen van de zorgen van reclamant, tenzij een maximale bouwhoogte van 1 bouwlaag wordt gekozen. Maar dat is in het licht van de stedenbouwkundige inpassing in het gebied en de woningbehoefte niet wenselijk.

b) Reclamant verzoek de raad om erop toe te zien dat het bedrijf van initiatiefnemer niet actief blijft op de locatie zodra het bestemmingsplan in werking is getreden.

Het veranderen van de bestemming betekent niet dat het bedrijf daar niet meer mag bestaan. De wetgever heeft voor deze gevallen namelijk overgangsrecht in het leven geroepen; het gebruik dat bestaat mag worden voortgezet. De fasering van de plannen is een verantwoordelijkheid van initiatiefnemer. Hij moet zorgen voor een verantwoorde continuering van zijn bedrijf, het voorkomen van overlast in de omgeving en het bieden van een prettige woonomgeving voor de mensen die in de nieuwe woningen komen wonen. Daarin zal initiatiefnemer de balans zoeken. Om tegemoet te komen aan de zorgen van reclamant zal een extra bepaling opgenomen worden in het bestemmingsplan met een termijn waarbinnen het strijdig gebruik (de bedrijfsbestemming) moet worden opgeheven. Deze bepaling gaat voor op het overgangsrecht.

d) Reclamant verzoek de raad om de ontsluiting op de Auerschootseweg te heroverwegen en te besluiten tot een andere ontsluiting

Op uitdrukkelijk verzoek van de gemeenteraad is de ontsluiting van het plan gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Gezien de bezwaren vanuit de Klimroosstraat op het eerdere plan is er overleg geweest met de diverse raadsfracties op locatie. Daaruit is naar voren gekomen dat de meerderheid van de fracties voorstander is van ontsluiting van het plan op de Auerschootseweg.

Daarbij is ook in ogenschouw genomen dat het verkeer vanuit het nieuwe woongebiedje zonder problemen opgenomen kan worden op de Auerschootseweg en dat dit niet tot extra problemen leidt.

Reclamant betrekt in de beschouwing niet de huidige verkeersstroom die gegenereerd wordt door het aannemingsbedrijf. Dit is overigens ook niet expliciet zo benoemd in de toelichting. Daarom stelt initiatiefnemer voor om onderstaande tekst te wijzigen/toe te voegen aan de onderbouwing.

De bedrijfslocatie genereert nu ook verkeer. Hieronder een tabel waarin is aangegeven met welke intensiteiten in de huidige en toekomstige situatie maximaal rekening moet worden gehouden.

Huidige situatie	*Kengetal max*	*bvo*	*Verkeer*
Arbeidsintensief/bezoekersextensief	*14,5 per 100 m^2 bvo*	*850 m^2*	*123*
Arbeids- en bezoekersextensief	*7,6 per 100 m^2 bvo*	*336 m^2*	*26*
totaal			*149*
Nieuwe situatie			
10 tweekappers koop	*8,2 per woning*		*82*
1 vrijstaand koop	*8,6 per woning*		*9*
6 huur etage goedkoop	*4,5 per woning*		*27*
totaal			*118*

** Inclusief vrachtwagens en omgerekend van weekdag naar werkdag met de omrekenfactor 1,33*

De conclusie is dat er helemaal geen toename is van het aantal verkeersbewegingen, op basis van de landelijk gehanteerde CROW-richtlijnen. In de huidige situatie wordt rekening gehouden met 149 bewegingen per (werk)dag en in de nieuwe situatie gaat het om 118 woningen per (week)dag.

Conclusie: Initiatiefnemer stemt in met het voorstel van de gemeente om een extra bepaling op te nemen inzake de beperking van het strijdig gebruik in de tijd. Ook wordt de onderbouwing van de verkeersgeneratie in de toelichting gewijzigd en aangevuld. Verder ziet initiatiefnemer in deze zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.

3. De heer J.J. van der Velden, Auerschootseweg 46

a) *Reclamant verzoekt om een lagere goot- en bouwhoogte vast te stellen voor het deel van het bestemmingsplan dat grenst aan het perceel van reclamant. Reclamant is van mening dat de huidige bouwmassa inbreuk geeft op de privacy.*

De initiatiefnemer is van mening dat het in een woonwijk gebruikelijk is dat ramen zijn gesitueerd op de verdieping van omliggende woningen. Vanuit die ramen is inderdaad zicht op de omliggende tuinen, maar het betreft verblijfsruimtes zoals slaapkamers, die het minst gebruikt worden gedurende de dag. Bovendien is het hoogst ongebruikelijk dat mensen vanuit hun slaapkamer continu in de gaten willen houden wat de buren in hun tuin aan het doen zijn. De situatie die nu gerealiseerd wordt wijkt derhalve niet af van een normale woonwijk en de inbreuk op de privacy is zeer beperkt.

Dat geldt temeer in dit geval, omdat aan de achterkant van het perceel van reclamant enkel parkeerplaatsen en groen zijn voorzien. Áls er al sprake zou zijn van inbreuk op de privacy moet dat komen vanuit de tweekapper aan de zijkant. Buiten bovengenoemde argumenten wordt het zicht ook belemmerd door de bestaande bijbouw van reclamant en de nieuwe bijbouw van de te bouwen woning.

Het verlagen van de goot- en bouwhoogte is overigens ook geen oplossing voor de zorgen van reclamant. Ook als een bouwhoogte van bijvoorbeeld 8 meter zou worden vastgelegd, kan (en zal) een verdieping met ramen worden gerealiseerd. Dit wordt enkel voorkomen als een maximale bouwhoogte van 1 bouwlaag wordt gekozen. Maar dat is in het licht van de stedenbouwkundige inpassing in het gebied en de woningbehoefte niet wenselijk.

b) *Reclamant verwacht dat de verkeerstoename een verslechtering zal geven van de woonkwaliteit, met name in verband met geluid en luchtkwaliteit.*

Initiatiefnemer heeft de opdracht om in de ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat het voorgestelde plan een goed woon- en leefklimaat waarborgt in de omgeving. De gemeente heeft deze onderbouwing geaccepteerd, getuige de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Alle milieurelevante aspecten zijn hierin benoemd. Initiatiefnemer verwijst naar deze notitie.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat op dit moment het perceel een bestemming Bedrijf kent. Er is een aannemersbedrijf gevestigd dat logischerwijs meer overlast kan geven dan woningen. Initiatiefnemer is voornemens om zijn bedrijfsactiviteiten, die blijkbaar gezien de zienswijze nu geen overlast veroorzaken, te verplaatsen. De bestemming Bedrijf laat het toe dat er dan een ander bedrijf kan komen zitten, ook weer een aannemingsbedrijf bijvoorbeeld. Niet gegarandeerd is dan dat dat bedrijf ook geen overlast zal geven. Het wijzigen van de bestemming is een verbetering voor de woonomgeving.

c) *Reclamant ervaart nu al overlast vanwege de Auerschootseweg en recente ontwikkelingen in de omgeving.*

Initiatiefnemer heeft geen invloed (gehad) op de genoemde ontwikkelingen. Eventuele verbetering van de genoemde punten is een gemeentelijke aangelegenheid.

d) *Reclamant verzoekt om de paaltjes bij de calamiteitenuitgang direct te plaatsen bij het verwijderen van de bedrijfspoort, gezien het intensief gebruik van het aangrenzende voet-/fietspad.*

Het moment van plaatsing van paaltjes is geen zaak die in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd. Om tegemoet te komen aan de zorgen van reclamant zou een functieaanduiding ‘Verkeer-calamiteitenontsluiting’ kunnen worden toegevoegd met de bijbehorende regel dat ter plaatse van die aanduiding enkel calamiteitenontsluiting is toegestaan.

e) In een aanvulling op de zienswijze verzoekt reclamant om voorzieningen te treffen teneinde tijdelijk gebruik van het pad door auto's tijdens de gefaseerde totstandkoming van het plan zoveel mogelijk te voorkomen.

De fasering van de plannen is een verantwoordelijkheid van initiatiefnemer. Hij moet zorgen voor een verantwoorde continuering van zijn bedrijf, het voorkomen van overlast in de omgeving en het bieden van een prettige woonomgeving voor de mensen die in de nieuwe woningen komen wonen. Daarin zal initiatiefnemer de balans zoeken. Hij is bereid hierover in overleg te blijven met alle betrokkenen gedurende de realisatie van het plan.

Conclusie: Initiatiefnemer stelt voor om een aanduiding toe te voegen inzake de calamiteitenontsluiting. Verder ziet initiatiefnemer in de zienswijze geen aanleiding het plan aan te passen.

4. Achmea Rechtsbijstand namens de heer P.F.J.M. Evers, Auerschootseweg 13, 5761 EG Bakel

a) Reclamant vreest veel geluidsoverlast te ondervinden van het plan

In de toelichting is door middel van akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai aangetoond dat een goed woon –en leefklimaat is gewaarborgd ter plekke van de woningen.

Reclamant veronderstelt een toename van het verkeer op de Auerschootseweg, maar dit is niet het geval. Hij betrekt in de beschouwing niet de huidige verkeersstroom die gegenereerd wordt door het aannemingsbedrijf. Dit is overigens ook niet expliciet zo benoemd in de toelichting. Daarom stelt initiatiefnemer voor om onderstaande tekst te wijzigen/toe te voegen aan de onderbouwing.

De bedrijfslocatie genereert nu ook verkeer. Hieronder een tabel waarin is aangegeven met welke intensiteiten in de huidige en toekomstige situatie maximaal rekening moet worden gehouden.

Huidige situatie	*Kengetal max*	*bvo*	*Verkeer*
Arbeidsintensief/bezoekersextensief (werkplaats, kantoor)	*14,5 per 100 m^2 bvo**	*850 m^2*	*123*
Arbeids- en bezoekersextensief (opslag, loods)	*7,6 per 100 m^2 bvo**	*336 m^2*	*26*
totaal			*149*
Nieuwe situatie			
10 tweekappers koop	*8,2 per woning*		*82*
1 vrijstaand koop	*8,6 per woning*		*9*
6 huur etage goedkoop	*4,5 per woning*		*27*
totaal			*118*

** Inclusief vrachtwagens en omgerekend van weekdag naar werkdag met de omrekenfactor 1,33*

De conclusie is dat er helemaal geen toename is van het aantal verkeersbewegingen, op basis van de landelijk gehanteerde CROW-richtlijnen. In de huidige situatie wordt rekening gehouden met 149 bewegingen per (werk)dag en in de nieuwe situatie gaat het om 118 woningen per (week)dag.

b) Reclamant verzoekt om de ontsluiting van het plan niet via de Auerschootseweg maar via de Klimroosstraat te laten plaatsvinden.

Op uitdrukkelijk verzoek van de gemeenteraad is de ontsluiting van het plan gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Gezien de bezwaren vanuit de Klimroosstraat op het eerdere plan is er overleg geweest met de diverse raadsfracties op locatie. Daaruit is naar voren gekomen dat de meerderheid van de fracties voorstander is van ontsluiting van het plan op de Auerschootseweg. Daarbij is ook in ogenschouw genomen dat het verkeer vanuit het nieuwe woongebiedje zonder problemen opgenomen kan worden op de Auerschootseweg en dat dit niet tot extra problemen leidt. Zie ook de beantwoording onder a).

c) Reclamant vreest een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van zijn woning als gevolg van het plan.

In paragraaf 4.9 van de toelichting wordt ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. Het project draagt 'Niet in Betekenende Mate' bij aan de luchtkwaliteit.

Conclusie: Initiatiefnemer ziet in deze zienswijze geen aanleiding het plan aan te passen.

Voorstel initiatiefnemer voor aanpassingen bestemmingsplan:

1. **Wijzigen en aanvullen onderbouwing in de toelichting inzake de verkeersgeneratie;**
2. **Toevoegen functie-aanduiding 'Verkeer-calamiteitenontsluiting';**
3. **Toevoegen extra bepaling inzake termijn van strijdig gebruik.**