

Bijlage I: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Herstructureringslocaties Goed Wonen” heeft vanaf 12 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het totaal zijn er twee zienswijzen ingediend. In deze nota is de beantwoording hierop verwerkt.

2. ZIENSWIJZE

2.1 Locatie Julianastraat 9-13 in Gemert

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 2 november 2022 per fax en op 7 november 2022 per post ontvangen. Ook is een aanvullende zienswijze op 14 november 2022 per e-mail en op 17 november 2022 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

Indieners, die aan Julianastraat 15 te Gemert wonen, reclameren tegen het ontwerpbestemmingsplan “Herstructureringslocaties Goed Wonen” voor zover het de locatie Julianastraat 9-13 in Gemert betreft en wel om de volgende redenen:

1. Reclamant is het er niet mee eens dat over een lengte van 11 meter tegen de grens van het perceel een muur van 4 meter hoog wordt geplaatst.
2. Reclamant merkt op dat de bebouwing dieper en hoger wordt dan nu het geval is.
3. Reclamant merkt op dat er voor wordt gekozen de onderdoorgang niet af te sluiten. Men vreest overlast van het parkeren direct naast de tuin.
4. De appartementen op de verdieping hebben de voordeur aan de achterzijde, waardoor er direct inkijk is in de tuin van reclamant.
5. De afstand tot de woning van de burens is kleiner dan nu het geval is.
6. Het is niet uitgesloten dat het plat dak als dakterras wordt gebruikt door de bewoners.
7. Reclamanten geven de voorkeur aan een vaste erfscheiding zoals een schutting boven een groene erfscheiding.
8. Reclamant vreest dat het plan economische effecten heeft op de waarde van het eigendom.
9. De stikstofberekening is niet volledig, omdat hierin de bouwphase niet is meegenomen.

Beantwoording zienswijze

Ad 1. Zoals aangegeven in de zienswijze is de verhoging van de gevel bedoeld om het zicht op de installatie met zonnepanelen weg te nemen. Een hoogte van 4 meter is acceptabel in een centrum dorpse wijk binnen Gemert-Bakel. Het is echter geen probleem om minder hoogte te realiseren en het ontwerp is daarom al aangepast naar 3,56 meter (zie bijlage). Het is overigens niet correct dat de nieuwe gevel tegen de grens van het perceel wordt geplaatst. Er is een afstand van 2 meter tussen de bebouwing en de perceelsgrens. Het is in deze ook relevant te melden dat binnen het huidige bestemmingsplan het al mogelijk is om een bijgebouw te realiseren op de perceelsgrens. De toegestane goothoogte daarbij is maximaal 3,30 meter voor een vrijstaand bijgebouw en de toegestane nokhoogte is 4/5 van de hoogte van het huidige hoofdgebouw. Dit zou een grotere impact hebben dan in de

nieuwe situatie een bouwwerk van 3,56 meter op 2,5 meter afstand van de perceelsgrens. Er staat nu een afhang tot op de perceelsgrens.

Als gevolg van de aanpassing van het plan kan de maximale bouwhoogte voor het achterste gedeelte naar beneden worden bijgesteld tot van 4,50 meter naar 3,60 meter. Voorstel aan de raad om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Ad 2. Dat klopt en is inherent aan de gekozen planopzet. Er is wel rekening gehouden met de burens door in het bestemmingsplan vast te leggen dat alleen aan de voorzijde hoger gebouwd kan worden. De bouwhoogte in het overige deel blijft beperkt tot één bouwlaag. In het huidige bestemmingsplan is het ook al mogelijk om het bestaande hoofdgebouw met kap tot een diepte van 15 meter (gemeten vanuit de voorgevel) in de diepte uit te bouwen (max. 3 verdiepingen). In die zin is het nieuw te bouwen complex niet dieper dan reeds toegestaan.

Ook dient opgemerkt te worden dat ook hiervoor geldt dat een aanbouw in de diepte tot 15 meter, tot in de perceelsgrens zou mogen worden gebouwd. In de nieuwe situatie is die afstand 2,5 meter, waardoor geen hoge gevel op de perceelsgrens wordt gesitueerd.

Ad 3. Het plan moet voldoen aan de Nota Parkeernormen 2017 en dat betekent dat parkeren op eigen terrein het uitgangspunt is. Met de aanleg van parkeren achterop het perceel kan hieraan worden voldaan en kan optimaal gebruik gemaakt worden van de diepe achtertuinen in de huidige verkaveling. De verkeersbewegingen blijven beperkt, omdat de parkeerplaatsen enkel bestemd zijn voor bewoners. Er zal weliswaar vaker een auto te horen zijn dan nu het geval is, maar dit zal naar verwachting geen onevenredige overlast geven. Het is immers gebruik dat in een reguliere woonwijk te verwachten mag zijn. Het is temeer acceptabel, omdat de parkeerplaatsen op een afstand van minimaal 15 meter liggen van de achterzijde van de woning en het terras van reclamant.

Er is in eerste instantie niet voor afsluiting van het parkeerterrein gekozen, maar dit kan altijd nog mocht dit nodig zijn. De afsluiting is vanuit planologisch oogpunt niet als noodzakelijk te zien. Dit kan eventueel na de vaststelling nog worden overwogen uit het oogpunt van toegankelijkheid van het gebied. Dit betreft echter geen ingrepen vanuit de APV en verkeer en zijn dus niet planologisch relevant.

Ad 4. Gezien de opzet van het plan is er inderdaad inkijk in de tuin van reclamant mogelijk. Dit zicht is echter indirect, omdat het trappenhuis het directe zicht al ontnemt. Gezien de ligging, planopzet en afstand van de gevels is er geen strijd met het burensrecht. Het plan voldoet daarbij aan een goede ruimtelijke ordening. Om reclamant hierin enig comfort te geven is Goed Wonen bereid om het ontwerp aanpassen en een scherm van melkglas te plaatsen op de overgang van de galerij naar het plat dak, ter plaatse van de buitenste appartementen (niet ter plaatse van het middelste appartement). Daarmee wordt de mogelijkheid tot indirecte inkijk nog verder geminimaliseerd. Desgewenst kunnen ook leilindes tegen de erfgrens geplaatst worden om de visuele afscherming te vergroten. Dit is geen zaak, die in het bestemmingsplan planologisch geregeld wordt en belemmert niet het vaststellen van het bestemmingsplan.

Ad 5. De afstand van de perceelsgrens tot de bebouwing is nu 2,50 meter en wordt 2 meter, dus de constatering klopt. Smalle ruimtes tussen de bebouwing past in de bebouwingsstructuur en het beeld van de Julianastraat. De afstand tussen de gebouwen is 3 meter omdat ook de woning van reclamant op korte afstand van de perceelsgrens staat. Het nieuwe gebouw is zo smal mogelijk ontworpen, verdere aanpassing hierin is niet mogelijk in relatie tot het functionele programma van de woningen.

Daarbij zij opgemerkt dat volgens de bijgebouwenregeling in het huidige bestemmingsplan ook nu al op de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd in het achtererfgebied (dus vanaf 1 meter uit de voorgevelrooilijn). De kortere afstand beïnvloedt de gebruiksmogelijkheden van het perceel van reclamant niet.

Ad 6. Dit wordt in de huurvoorwaarden uitgesloten. Bovendien komen de daken vol liggen met zonnepanelen, dus er is geen ruimte om dit als terras te gebruiken. Het scherm, wat is toegezegd onder punt d., verhindert dat er een directe verbinding is tussen de galerij en het plat dak.

Ad 7. Uit oogpunt van het algemeen belang is een groene erfscheiding genoemd, maar een vaste schutting is bespreekbaar voor Goed Wonen. Dit is geen zaak, die in het bestemmingsplan planologisch geregeld wordt en belemmert niet het vaststellen van het bestemmingsplan.
Het toepassen van een vaste erfscheiding in combinatie met opgaand groen is ook mogelijk.

Ad 8. Om te bepalen of een ruimtelijk plan een onevenredig nadeel heeft op de waarde van de woning is de planschadeprocedure de aangewezen route. Dit betreft een procedure conform artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening, waarbij het college op verzoek het bevoegde gezag over is. De bestemmingsplanprocedure is er niet voor om eventuele tegemoetkoming in schade te beoordelen. Eventuele planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Het plan is economisch uitvoerbaar te achten.

Ad 9. De berekening van de stikstofdepositie is gemaakt voorafgaand aan de uitspraak van de Raad van State inzake de bouwvrijstelling. De berekening is inmiddels aangepast conform de nu geldende uitgangspunten en wordt als gewijzigde bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Uit de berekeningen blijkt dat de rekenresultaten bij de gebruiksfase en bij de realisatiefase niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j.
Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Aangezien significante negatieve gevolgen zijn uitgesloten, is een passende beoordeling niet nodig en geldt er geen vergunningsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

2.2 Locatie Pastoor van de Eindestraat 14-16 in De Mortel

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 18 november 2022 per e-mail ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

Indieners, die aan Pastoor van de Eindestraat 10 te De Mortel wonen, reclameren tegen het ontwerpbestemmingsplan “Herstructureringslocaties Goed Wonen” voor zover het de locatie Pastoor van de Eindestraat 14-16 in De Mortel betreft en wel om de volgende redenen:

1. De bouw van de twee kleine woningen aan de achterzijde zorgen voor inkijk in de achtertuin van reclamant.
2. Reclamant ziet het niet als verbetering dat de bijvriendelijke groenstrook wordt vervangen door parkeerplaatsen.

3. Reclamant doet een voorstel voor verbetering door zijn inrit te verplaatsen en de parkeerplaatsen anders te situeren.

Ad 1. De afstand tussen de achtertuin en de voorgevel van de kleine woningen is 21,50 meter. Dit is een meer dan gebruikelijke, zelfs erg ruime afstand in een woonwijk. Bovendien is aan de voorzijde op de verdieping van de kleine woningen de slaapkamer gelegen. Het is niet gebruikelijk dat mensen bewust en langdurig vanuit de slaapkamer in de achtertuinen van buren kijken. Daarbij dient aangemerkt te worden dat het in de gebruikelijke situatie in de meeste gevallen gaat om een hogere hoogte van de verdieping dan in het geval bij deze kleine huisjes woningen. Tenslotte staan voor de nieuwe woningen twee bomen, die het zicht ook beperken, zeker van de lente tot de herfst. Reclamant staat het vrij om zijn erfscheiding te verhogen tot de in het bestemmingsplan toegestane hoogte van 2 meter. Dit zal het gevoel van inkijken in de tuin van reclamant eveneens kunnen verminderen. Er is geen sprake van onevenredigheid en het plan voldoet ruimschoots aan de hanteren afstanden. Er is ook geen sprake van strijdigheid met het Burenrecht.

Ad 2. Een bijvriendelijke groenstrook wordt ingepast en wordt opnieuw ingericht aan de overzijde van de straat, onder de grote eik. Daarmee wordt het groen in zijn totaliteit versterkt. Ook wordt de parkeerstrook uitgevoerd in grasbetonstenen, zodat een zekere groene uitstraling behouden blijft.

Ad 3. Voor Goed Wonen en de gemeente is het verleggen van de inrit geen probleem. Dit kan worden meegenomen bij de inrichting van de parkeerstrook, op kosten van Goed Wonen. Bij het definitief ontwerp zal overlegd worden met reclamant. Het verleggen van twee parkeerplaatsen naar de overzijde van de straat heeft niet de voorkeur, omdat deze dan het voetpad doorkruisen langs de Sprengsteeg. Bovendien resteert dan een stukje snippergroen aan de zijde van reclamant, een strook met parkeerplaatsen geeft een helderder structuur. Door de parkeerstrook met grasbetonstenen in te richten, blijft een zekere groene uitstraling behouden. Het bestemmingsplan laat de aanpassingen toe omdat de zone de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied heeft. De aanpassingen worden verwerkt in het inrichtingsplan dat als bijlage aan de planregels is gekoppeld.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen worden gedeeltelijk gedeeld en leiden daarom tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

1. Verbeelding: bouw- en goothoogte achterste deel Julianastraat wijzigen van 4,5 meter naar 3,6 meter
2. Vervangen bijlage schetsontwerp Julianastraat door nieuwe tekening
3. Vervangen inrichtingsplan Pastoor van de Eindestraat door nieuwe tekening
4. Vervangen Aeriusberekening (bijlage 05.)