

Bijlage I: Nota van zienswijze

1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Ripspark Gemert” heeft vanaf 23 februari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. In deze nota is de beantwoording hierop verwerkt.

2. ZIENSWIJZE

Ontvankelijkheid

De zienswijze is van Stichting Achmea Rechtsbijstand, op 31 maart 2023 per e-mail en op 3 april 2023 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

Indieners reclameren tegen het ontwerpbestemmingsplan “Ripspark Gemert” en wel om de volgende reden:

Reclamanten kijken nu uit over woningen met slechts twee bouwlagen. Het ontwerpbestemmingsplan maakt aldaar de bouw mogelijk van een appartementencomplex met vier bouwlagen en een hoogte van 14,5 meter. Het appartementencomplex wordt uitgevoerd met loggia en raampartijen die uitkijken op hun perceel. De komst van het appartementencomplex zorgt derhalve, volgens reclamanten, inherent voor vermindering van de privacy in met name hun tuin. Het plan tast daarom hun woongenot aan.

Reclamanten stellen voor om inkijk te voorkomen of in ieder geval tot een minimum te beperken, door de geplande locatie voor parkeerplaatsen te ruilen met de geplande locatie voor het appartementencomplex. De inkijk zal ook aanzienlijk verminderen indien het appartementencomplex in slechts drie bouwlagen wordt uitgevoerd. Een andere mogelijkheid is gelegen in het verplaatsen van de loggia in het ontwerp of het beperken van inkijk door het verplaatsen van de raampartijen of te kiezen voor ondoorzichtig glas. Een en ander kan worden vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting bij de planregels of middels afspraken met de initiatiefnemer. Reclamanten zijn bereid af te zien van verdere stappen als, eventueel met een voorwaardelijke verplichting, geregeld wordt dat inkijk op hun perceel (nagenoeg) wordt voorkomen.

Ook kan planschade worden voorkomen door een aanpassing van het plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk wordt gehouden. Ook daarom vragen zij om andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Reclamanten vragen het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of in ieder geval rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Beantwoording zienswijze

De dichtstbijzijnde woningen komen op ruime afstand van het perceel van reclamanten, op ongeveer 32 meter. Hoewel het plan enige gevolgen zal hebben voor het woon- en leefklimaat van reclamanten, zijn deze gevolgen, gelet op de afstand van de woningen tot het perceel van reclamanten, niet zodanig dat het bestemmingsplan niet ongewijzigd kan worden vastgesteld.

Een aanpassing in de gekozen stedenbouwkundige structuur is niet wenselijk. De posities van de twee bouwblokken aan de Drossard de la Courtstraat zijn zorgvuldig gekozen. Beide gebouwen zoeken de hoeken van de straat op zodat het middengebied tussen beide gebouwen

open blijft. De gekozen positie voor de beide gebouwen is bepalend om voor het plangebied een open karakter te realiseren met zicht rondom op de kerk. Een andere positionering van de blokken zoals in de zienswijze wordt voorgesteld, is daarom niet denkbaar. De positionering omruilen met de tussenliggende parkeervoorziening zou de twee blokken te dicht naast elkaar plaatsen en het gebied aan de Drossard de la Courtstraat een gesloten karakter geven. Dit staat haaks op de stedenbouwkundige gedachte van dit gebied. De hoogte van het appartementengebouw is stedenbouwkundig voorstelbaar. Om het plan mogelijk te maken zijn de woningaantallen noodzakelijk en is het niet mogelijk er een bouwlaag af te halen.

Het appartementengebouw, waar de zienswijze tegen gericht is, komt met de zijgevel gelijk te liggen met de zijgevel van de hoofdwoning aan de Drossard de la Courtstraat 15. Dit betekent dat dit nieuwe appartementengebouw op ruim 7 meter meer afstand komt te liggen tot de woning van reclamant dan de voorheen aanwezige bebouwing.

Met betrekking tot inkijk in de tuin en vermindering van privacy en aantasting woongenot is het niet uitgesloten dat het plan tot enige inkijk leidt vanuit de voorziene woongebouwen op het bestaande woonperceel van reclamant en daarmee tot enige aantasting van hun privacy en woongenot zal leiden. Gelet op de ligging van het plangebied, in een bebouwde omgeving, en de afstanden van de voorziene bebouwing tot het woonperceel van reclamant achten wij dat het plan echter niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy en woongenot van reclamant.

Wat het aspect privacy betreft is hierbij mede overwogen dat in de ruimtelijke ordening een woonsituatie, zeker in de bebouwde kom, vrij van enige inkijk niet kan worden gegarandeerd.

Of er sprake is van planschade is nu niet aan de orde. Hiervoor kan in een later stadium een verzoek tot planschade worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie:

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.