



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerp bestemmingsplan
De Geerstraat ongenummerd Sint-Oedenrode

College B&W 5 november 2019
Gemeenteraad 19 december 2019

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	3
3. Zienswijzen	3
4. De ontvankelijkheid	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijzen	4
7. Ambtelijke wijzigingen	4
8. Conclusie en advies	10

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan De Geerstraat ongenummerd Sint-Oedenrode voorziet in de realisatie van 1 vrijstaande woning aan de De Geerstraat in Sint-Oedenrode.

De planlocatie is gelegen in bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost' en voor een klein gedeelte in bestemmingsplan 'Sluitappel Noord van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode en heeft de bestemming 'Wonen' zonder bouwtitel. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken.

2. De procedure

Het ontwerp bestemmingsplan is op 7 augustus 2019 gepubliceerd in het gemeenteblad Meerijstad en de Staatscourant.

In de periode van 8 augustus 2019 tot en met 18 september 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerp bestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan de Raad van Meerijstad.

3. Zienswijzen

Er zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan 4 schriftelijke zienswijzen ingediend.

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geanonimiseerd.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). Drie zienswijzen zijn binnen deze periode ingekomen en zijn daarom ontvankelijk. Eén zienswijze is buiten de termijn verzonden en daarom niet ontvankelijk.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook die onderdelen, die niet specifiek in deze nota zijn genoemd, bij de beoordeling betrokken.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Eén zienswijze geeft aanleiding tot (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan. Deze wijziging is opgenomen onder de ambtshalve wijzigingen (onderdeel 7). In onderdeel 8 (conclusie en advies) wordt daarom voorgesteld het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

6. Reactie op de zienswijzen

Onderstaand wordt een samenvatting en beantwoording van de zienswijze gegeven, zoals ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode'.

Zienswijze 1: reclamant 1 – ingekomen 18-9-2019

1. Gesteld wordt dat het plan voor een vrijstaande woning in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost omdat op de planlocatie alleen bijgebouwen zijn toegelaten waarvoor een lagere bouwhoogte geldt. Daarbij wordt tevens aangegeven dat de hoogte van de voorgenomen woning qua hoogte afwijkt van de woningen aan de overzijde van het plangebied, waar bij de bouw is uitgegaan van een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Tot slot wordt gewezen op verlies van vrij uitzicht en vermindering van privacy en woongenot a.g.v. het plan.
2. Gesteld wordt dat het plan niet past in de huidige inrichting van de De Geerstraat omdat hier de woningen slechts aan één zijde zijn gebouwd. Aan de andere zijde van de straat staan geen woningen met de voorgevel naar de De Geerstraat. De toelichting van het plan zou hiervan een vertekend beeld geven.
3. Gesteld wordt dat door de aanleg van een inrit t.b.v. de nieuw te bouwen woning de bestaande groenstrook wordt onderbroken.
4. Gesteld wordt dat het plan qua situering, afmeting en uiterlijke vorm niet past in het beeldkwaliteitsplan Heikant.
5. Gesteld wordt dat het plan niet past in de Woonvisie van Meierijstad (2018).
6. Gesteld wordt dat er door de toevoeging van een woning op de planlocatie een te grote verkeers- en parkeerdruk ontstaat.
7. Gesteld wordt dat de inrit t.b.v. de nieuw te realiseren woning een onveilige, gevaarlijke verkeerssituatie creëert, gelet op de beperkte breedte van de De Geerstraat en de ligging nabij een onoverzichtelijke bocht (hoek De Geerstraat / Gerbrandystraat).

Reactie

1. Indieners merken terecht op dat het plan voor een vrijstaande woning in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost. Op basis van het vigerende bestemmingsplan waren op het perceel waar men nu een vrijstaande woning wil realiseren alleen bijgebouwen toegelaten met een maximale bouwhoogte met een kapconstructie van 6 meter. Omdat de bouw van een vrijstaande woning op de betreffende locatie o.b.v. het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is, is herziening van het bestemmingsplan nodig. Die procedure wordt nu gevolgd. Onderdeel van de procedure is dat eenieder zienswijzen kan indienen op het plan. Het is aan de gemeente om de verschillende belangen af te wegen. Het plan voor de bouw van een vrijstaande woning aan de overzijde van de De Geerstraat is stedenbouwkundig beoordeeld en passend bevonden. De hoogte van de voorgenomen woning is afgestemd op de omgeving. Net als de woningen aan de De Geerstraat en in de directe omgeving van het plangebied is de maximale goothoogte vastgelegd op 7 meter (waarbij de dakconstructie van het hoofdgebouw dient te bestaan uit een kap, met een minimale dakhelling van 15° en maximale dakhelling van 65°, waardoor in theorie een hoogte van meer dan 11 meter mogelijk is). Hierbij wordt

opgemerkt dat het om maximale maatvoering gaat. Er kan en mag ook lager gebouwd worden, wat kennelijk aan de overzijde van de De Geerstraat het geval is.

Indieners wijzen op verlies van vrij uitzicht en vermindering van privacy en woongenot a.g.v. het plan. Het voorliggende plan zal in beperkte mate (een toename van het) verlies van vrij uitzicht en vermindering van privacy en woongenot kunnen betekenen. Gelet op de afstand tussen de woningen, de aanwezige groenstrook en het feit dat bouwgrens gemiddeld 4 meter uit de perceelsgrens is gelegd blijft de impact m.b.t. privacy en uitzicht als gevolg van het plan echter beperkt. Daarbij is tevens van belang dat er op grond van het vigerende bestemmingsplan op de betreffende locatie al bijgebouwen met kapconstructie met een maximale bouwhoogte van 6 meter mogelijk zijn en binnenplannen (via een afwijkingsbevoegdheid) ook bijgebouwen met een maximale bouwhoogte van 6 meter op de *perceelsgrens* kunnen worden gebouwd.

Een inbreiding op deze locatie kan gezien worden als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Daarbij is van belang dat hetgeen met dit plan mogelijk wordt gemaakt, i.c. een vrijstaande woning in een woongebied, passend is in de bestaande planologische situatie. Bovendien bood het vigerende bestemmingsplan (via een afwijkingsbevoegdheid) reeds de mogelijkheid de voormalige woning te splitsen in twee of meerdere woningen, waardoor verdichting niet uitgesloten was.

Gelet op het bovenstaande wordt het plan geacht in overeenstemming te zijn met een 'goede ruimtelijke ordening'. Er ontstaat door het plan geen onacceptabele verdichting en/of een woningtypologie die niet aansluit bij de omgeving.

Tot slot kan, voor een eventuele schade als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan kan, na onherroepelijk worden van het plan, een planschadeverzoek worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Ten aanzien van dit verzoek wordt op grond van de planschadeverordening van de gemeente advies ingewonnen door een onafhankelijk adviseur.

2. Terecht wordt opgemerkt dat er aan de De Geerstraat slechts aan één zijde woningen met de voorgevel naar de De Geerstraat zijn gebouwd. De omliggende woningen liggen dwars op de woningen aan de De Geerstraat. Het plangebied ligt echter aan de rand van de wijk Heikant. In de woonwijk Heikant wordt het straatbeeld gedomineerd door smalle straten met aan weerszijde woningen. Daarop is met het plan aangesloten. In paragraaf 2.1 van de toelichting wordt hiernaar verwezen.
3. De constatering dat de groenstrook wordt onderbroken door de nieuw aan te leggen inrit is juist. Dit is echter een normaal straatbeeld in een woonwijk en komt op meerdere plaatsen in de wijk Heikant voor, o.a. in de Schermerhornstraat en de Dreesstraat. Daarbij wordt de groenstrook weliswaar onderbroken door de aanleg van een inrit, maar er blijft nog voldoende van de groenstrook over, temeer omdat de inrit in het smalle gedeelte van de groenstrook zal worden gelegd en de groenstrook breed uitwaaiert richting de Gerbrandystraat.
4. Het bestemmingsplan bepaalt de juridische kaders m.b.t. situering en afmeting van de bebouwing. De situering en afmetingen die opgenomen zijn in het bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd Sint-Oedenrode' zijn stedenbouwkundig beoordeeld door de gemeente en sluiten aan op de omgeving. Het perceel had al een woonbestemming. Net als de woningen aan de overzijde van de De Geerstraat en in de directe omgeving van het plangebied kan er op de planlocatie in de nieuwe situatie een woning worden gebouwd in twee lagen met kap en is de maximale goothoogte vastgelegd op 7 meter.
Het beeldkwaliteitsplan 'Heikant' bepaalt de uiterlijke verschijningsvorm. 'Heikant' is een planmatige woonwijk met een relatief kleinschalig karakter en een stedelijke (of centrumdorps) uitstraling. Dit komt mede door het smalle straatprofiel en huizen bestaande uit twee bouwlagen en een forse kap. De nieuw te bouwen woning past bij dit beeld. Er is relatief weinig groen aanwezig in het deelgebied, echter om de wijk heen ligt een groene rand met een parkachtige uitstraling. De reeds aanwezige groenzone aan

De Geerstraat blijft (grotendeels) gehandhaafd, waardoor een 'toevallige' groene ruimte ontstaat die aansluit bij de gekozen verkaveling en een (centrum)dorpse uitstraling.

5. Het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad heeft al in november 2017 besloten in principe medewerking te verlenen aan de bouw van 3 vrijstaande woningen op het oorspronkelijke perceel Gerbrandystraat 8. Dit was een fors perceel van ruim 2000 m² waarop een gedateerde woning stond. Deze woning zou worden gesloopt. In het vigerende bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost is splitsing van de voormalige woning in meerdere woningen ook al mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid.

Uiteindelijk hebben de initiatiefnemers gekozen voor een plan dat voorziet in 2 vrijstaande woningen, waarbij de voormalige woning wordt gesloopt en herbouwd. Per saldo gaat het nu dus om de toevoeging van 1 woning.

De Woonvisie van Meierijstad is op 5 juli 2018 vastgesteld door de raad en hier kon op het moment van planvorming nog niet aan getoetst worden. Desalniettemin is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de Woonvisie. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, in de kern van Sint-Oedenrode, het betreft een inbreidingslocatie en is een voorbeeld van zuinig ruimtegebruik. Kwantitatief past de toevoeging van één nieuwe woning binnen de door de gemeente opgestelde kaders. Daarnaast wordt de nieuwe woning levensloopbestendig en met het oog op duurzaamheid opgericht, waarmee kwalitatief eveneens wordt aangesloten op de woonvisie.

6. Anders dan door de indieners wordt gesteld zorgt het toevoegen van 1 woning niet voor een grote verandering van de verkeers- en parkeerdruk in het gebied. De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om het extra verkeer vanaf de woningen te kunnen verwerken. Ook voor parkeren is voldoende ruimte. In het wegvak De Geerstraat staan zes woningen en wordt een zevende gerealiseerd. Door het hanteren van parkeernormen wordt voorkomen dat een te hoge parkeerdruk in de openbare ruimte ontstaat door nieuwe ontwikkelingen. In de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018 is voor onderhavige locatie een norm van 2,4 parkeerplaatsen per woning opgenomen (bijlage 2: Parkeernormen auto / Overige kernen / "Rest bebouwde kom en Buitengebied"). Op grond daarvan bestaat er in de nieuwe situatie een behoefte aan 16,8 parkeerplaatsen, afgerond 17 parkeerplaatsen in de De Geerstraat. Op de zes bestaande percelen is steeds 1 parkeerplaats gerealiseerd. In de De Geerstraat zijn 10 openbare parkeerplaatsen beschikbaar. Los van de parkeerplaatsen op het perceel van de nieuw te bouwen woning zijn er momenteel in de De Geerstraat dus al 16 parkeerplaatsen aanwezig. Wanneer op de nieuwe, zevende bouwlocatie minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd zijn er in de De Geerstraat 18 parkeerplaatsen aanwezig en dat zijn er voldoende om aan de parkeernorm te voldoen.
7. In tegenstelling tot hetgeen wordt beweerd door de indieners wordt met de toevoeging van de nieuwe woning geen onveilige, gevaarlijke verkeerssituatie gecreëerd. Ook de andere woningen aan de De Geerstraat worden ontsloten op deze weg. De breedte van de weg is daarvoor voldoende. De breedte zorgt er daarnaast voor dat het verkeer minder hard zal rijden. De nieuwe woning heeft ook geen gevolgen voor de bocht waar naar wordt verwezen. De woning en haar inrit liggen op voldoende afstand van de bocht. De bocht zorgt er door haar vorm voor dat auto's voorzichtig de hoek om gaan. Gelet op het bovenstaande is er geen sprake van een andere (onveilige of gevaarlijke) verkeerssituatie door het toevoegen van deze woning.

Conclusie / gevolgen bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode'.

Zienswijze 2: reclamant 2 – ingekomen 18-9-2019

1. De indieners zijn van mening dat de ruimtelijke, i.c. stedenbouwkundige onderbouwing van het plan in toelichting onvoldoende is en vinden dat het plan niet goed is afgewogen en ingepast in de omgeving. Zij wijzen hierbij op de volgende punten:
 - a) Hoofdbebouwing aan de overzijde van de De Geerstraat waar o.g.v. het vigerende bestemmingsplan alleen bijgebouwen zijn toegelaten.
 - b) Situering van de nieuwe woning, dwars op de woningen aan de Heemskerkstraat.
 - c) Ongewenste verdichting en verlies van groene ruimte door toevoeging van een woning op het afgesplitste perceel.
 - d) Rooilijn op gemiddeld 4 meter; de rooilijn zou volgens indieners eerder meer dan 4 meter naar achteren moeten liggen. De woning ligt volgens de indieners te dicht op hun woning, gelet op het profiel van de weg. Hierbij wordt verwezen naar hetgeen is beschreven in Beeldkwaliteitsplan 'Heikant'.
 - e) Hoogte van de woning. Er is een goothoogte van 7 meter opgenomen waar eerder bijgebouwen waren toegelaten met een goothoogte van 3 meter.
2. Daarnaast vragen de indieners zich af hoe er 3 parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd / geborgd.
3. Tot slot pleiten indieners voor het aanhouden van de peilhoogte dat het perceel voor de planvorming had en niet aan te sluiten bij het peil van de woningen aan de Heemskerkstraat. Dit om te voorkomen dat de wijk steeds hoger komt te liggen.

Reactie

1. Als aanvulling op het bovenstaande en op de toelichting van het bestemmingsplan zijn de onderstaande ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten en overwegingen betrokken bij het plan. Sinds eind jaren '90 van de vorige eeuw wordt gewerkt aan uitbreiding in het noordoostelijk deel van de kern Sint-Oedenrode. Indertijd is gestart met de ontwikkeling van de wijk Heikant en de afgelopen jaren is invulling gegeven aan de wijk Sluitappel Noord. Deze nieuwe woonwijken worden onder andere gevormd door twee historische dragers, namelijk de huidige Gerbrandystraat en het Dijksteegje. Bij de herontwikkeling van de nieuwe wijken als totaal is waarde toegekend aan deze historische dragers. De Gerbrandystraat is overwegend ingericht als vrijliggend fietspad, terwijl het Dijksteegje slechts aan een zijde bebouwd is waardoor de kenmerkende groene lobben structuur gehandhaafd blijft. De splitsing van het Dijksteegje met de Gerbrandystraat heeft alle kenmerken van een historische Esch met enkele boerderijen rond een kleine groene ruimte. Bij de herontwikkeling van de locatie 'Gerbrandystraat 8' is er daarom voor gekozen om een langgerekte boerderijachtige massa te oriënteren op de Gerbrandystraat, in aansluiting op de oude situatie en een recente ontwikkeling aan de Gerbrandystraat, die opgenomen is in het plan Sluitappel Noord. De woningen aan de Heemskerkstraat begrenzen middels een gebogen vorm het nieuwe pleintje binnen de wijk. Bij het toevoegen van een nieuwe woning op de onderhavige locatie is gekozen voor een oriëntatie op de De Geerstraat, om het patroon van uitsluitend gesloten zijanten te doorbreken en de bebouwingsstructuur van de woonstraat te versterken. Daarbij is de bewuste keuze gemaakt om de bestaande groenstrook te handhaven omdat deze onderdeel uitmaakt van een profiel met een dorps karakter. Door de driehoekige vorm van het groen, wordt een bijzonder profiel gehandhaafd.

De andere punten die de indieners onder punt 1 aanhalen in de zienswijze komen grotendeels overeen met de eerste zienswijze (reclamant 1) in deze nota. Voor de reactie wordt hier dan ook naar verwezen. Voor wat betreft punt 1d, m.b.t. de rooilijn wordt het volgende opgemerkt:

- Voor het bepalen van de rooilijn of voorgevellijn is aangesloten bij de woningen aan de De Geerstraat en de directe omgeving van het plangebied, waar deze op 4 meter is bepaald. Om ervoor te zorgen dat de woning overeenkomstig het stedenbouwkundig uitgangspunt evenwijdig aan de weg komt te liggen is het bouwvlak iets schuin t.o.v. de voorste perceelsgrens gelegd. Hierdoor ligt de voorgevellijn aan één zijde op iets minder dan 4 meter en aan de andere zijde iets meer dan 4 meter van de voorste perceelsgrens. Dit is niet bezwaarlijk, gelet op de aanwezige groenstrook.
- De wegprofielen in het beeldkwaliteitsplan waaraan gerefereerd wordt zijn, zoals ook staat beschreven in het 'receptenboek' weergegeven als principe van de wijze waarop de straat zal worden ingericht. Van dat principe kan bij de uitwerking worden afgeweken. In dit geval kent de straat dezelfde elementen en maatvoering als in het profiel is weergegeven. Ook de groenstrook voor de woning wordt behouden.

2. Parkeren

Hoofddoel van het opstellen en hanteren van parkeernormen is het voorkomen van een te hoge parkeerdruk in de openbare ruimte door nieuwe ontwikkelingen (zie artikel 2.1 uitgangspunten van de Nota Parkeernormen Meierijstad 2018). De norm gaat uit van 2,4 parkeerplaatsen (waarvan 0,3 parkeerplaats voorzien is voor het parkeren voor bezoekers). Bij de beantwoording van zienswijze 1 (reclamant 1) onder punt 6 is al berekend dat wanneer er op de nieuwe bouwlocatie 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, er in de De Geerstraat in de nieuwe situatie 18 parkeerplaatsen aanwezig zijn, wat voldoende is om aan de parkeernorm te voldoen die is opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018'. De realisatie van twee parkeerplaatsen op eigen terrein is voor de nieuwe woning op deze locatie dan ook voldoende en is ook realistisch en haalbaar.

Gelet op het bovenstaande is het daarom niet redelijk of nodig om op het perceel van de nieuw te bouwen woning 3 parkeerplaatsen te eisen. Dit zal daarom aangepast worden in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan. Voor 2 parkeerplaatsen is voldoende ruimte aanwezig op het perceel.

3. Peilhoogte

Voor het 'peil' is in artikel 1.41 van het bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode' (net als in het vigerende bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost) opgenomen dat hiervoor 'de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkt maaiveld' geldt. Gelet op de gerealiseerde nieuwbouwwijk om het betreffende perceel heen is er echter geen sprake meer van het "bestaande maaiveld" maar moet in redelijkheid het nieuw gecreëerde maaiveld van de aangrenzende percelen beschouwd worden als bestaand (zie ook hiervoor de volgende uitspraak <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBNHO:2017:584>).

Conclusie / gevolgen bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode'. In de toelichting (paragraaf 4.12: 'Verkeer en parkeren') van het plan en in de regels in artikel 3.1 onder d zal het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein worden gewijzigd in ten minste 2.

Zienswijze 3: reclamant 3 – ingekomen 17-9-2019

Indieners hebben bezwaar tegen het plan voor de bouw van een vrijstaande woning aan de De Geerstraat ongenummerd om onderstaande redenen:

1. Op het moment van aankoop van de woning van de indieners in 2011 waren er aan de overzijde van de De Geerstraat geen woningen mogelijk o.g.v. het vigerende bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd' wordt nu een woning mogelijk gemaakt waardoor het vrije uitzicht van de indieners wordt belemmerd.
2. In het bestemmingsplan De Geerstraat ongenummerd is een goothoogte van 7 meter opgenomen waar nu o.g.v. het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost voor het perceel Gerbrandystraat 8 een goothoogte van 3 meter geldt en de woningen aan de De Geerstraat gebouwd zijn met een goothoogte van maximaal 6 meter.
3. De indieners zijn van oordeel dat de nieuw te bouwen woning te dicht op hun woning is gesitueerd. De rooilijn van de nieuwe woning zou volgens hen op 6 meter moeten liggen i.p.v. op (gemiddeld) 4 meter zoals in het plan is opgenomen.
4. Volgens de indieners leidt de bouw van de woning aan de overzijde van de De Geerstraat tot een toename van de verkeersonveiligheid in de straat, temeer omdat de woning bij een onoverzichtelijke en gevaarlijke bocht (De Geerstraat / Gerbrandystraat) wordt gebouwd.

Reactie

1,2,3 Voor punt 1, 2 en 3 wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 (reclamant 1) onder punt 1. In aanvulling op punt 1 van onderhavige zienswijze het volgende:
Voor wat betreft het onderwerp 'uitzicht' wordt opgemerkt dat ook vanuit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak is bepaald dat er, zeker in een stedelijk gebied, geen blijvend recht op een ongewijzigd uitzicht bestaat. In een dergelijke woonomgeving is het nooit uit te sluiten dat op enig moment bebouwing zal plaatsvinden waardoor het uitzicht wordt veranderd.
De gemeente is van mening dat in dit geval geen sprake is van een zodanige aantasting van het uitzicht dat dit onaanvaardbare gevolgen heeft voor de betreffende woon- en leefsituatie. Mocht het verlies aan uitzicht zodanig zijn dat dit uitstijgt boven het normale maatschappelijke risico, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek in te dienen om een tegemoetkoming te vorderen in de geleden planschade.

In aanvulling op punt 3 het volgende:

Voor het bepalen van de rooilijn of voorgevellijn is aangesloten bij de woningen aan de De Geerstraat en de directe omgeving van het plangebied, waar deze op 4 meter is bepaald.

Om ervoor te zorgen dat de woning overeenkomstig het stedenbouwkundig uitgangspunt evenwijdig aan de weg komt te liggen is het bouwvlak iets schuin t.o.v. de voorste perceelsgrens gelegd. Hierdoor ligt de voorgevellijn aan één zijde op iets minder dan 4 meter en aan de andere zijde iets meer dan 4 meter van de voorste perceelsgrens. Dit is niet bezwaarlijk, gelet op de aanwezige groenstrook.

4. Voor punt 4 wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 (reclamant 1) onder punt 7.

Conclusie / gevolgen bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode'.

Zienswijze 4: reclamant 4 – ingekomen 19-9-2019

De indieners wijzen op afspraken die zij met de initiatiefnemer van het plan hebben gemaakt m.b.t. de situering van de woning, kort samengevat:

- a) Nieuwe woning op 4 meter van de rooilijn (waarschijnlijk wordt hier de voorste perceelsgrens bedoeld).
- b) Goothoogte nieuwe woning 6 meter.
- c) Hoofdbebouwing op 4 meter van de perceelsgrens met het perceel aan de Gerbrandystraat 8 als de nieuwe woning in de lengte van het perceel wordt gebouwd en 3.5 meter als de nieuwe woning in de breedte wordt gebouwd.

Zij willen dat deze afspraken worden nagekomen.

Daarnaast hebben indieners het verzoek dat de bijbehorende bouwwerken (aanbouw/bijbouw) los komen te staan van de garage van de indieners die op de perceelsgrens staat, omdat zij dit vinden passen bij de statuur van hun woning en in het beeld in het algemeen.

Deze zienswijze is buiten de termijn verzonden en daarom niet ontvankelijk. Ambtshalve wordt het volgende opgemerkt:

De afspraken waarnaar verwezen wordt zijn afspraken tussen de indieners van de zienswijze en de initiatiefnemer. Deze privaatrechtelijke afspraken zijn afspraken tussen de genoemde partijen, bij de gemeente niet bekend en zijn hier niet relevant. De gemeente is hier geen partij. Publiekrechtelijk gelden algemene regels. Ook het verzoek aan de initiatiefnemer om bijbehorende bouwwerken los van de garage van de indieners te bouwen is iets tussen genoemde partijen. Hierbij wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan eenieder de zelfde mogelijkheden biedt en zijn ook vergunningvrij bijgebouwen op de zijdelingse perceelsgrens mogelijk. Wanneer de indieners er belang bij hebben de statuur van hun woning en het beeld in het algemeen duurzaam in stand te houden kunnen zij de bijbehorende bouwwerken op hun perceel beter los van de perceelsgrens bouwen.

Conclusie / gevolgen bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode'.

7. Ambtelijke wijzigingen

Eén van de tijdig ingebrachte en ontvankelijke zienswijzen heeft aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode' aan te passen. Gelet op de parkeernorm opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' en het aantal parkeerplaatsen in de De Geerstraat is het niet redelijk 3 parkeerplaatsen op eigen terrein te eisen. In de toelichting (paragraaf 4.12: 'Verkeer en parkeren') van het plan en in de regels in artikel 3.1 onder d zal daarom het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein worden gewijzigd in ten minste 2.

8. Conclusie en advies

Eén van de tijdig ingebrachte en ontvankelijke zienswijzen heeft aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan 'De Geerstraat ongenummerd, Sint-Oedenrode' aan te passen.

Gelet op de parkeernorm en het aantal parkeerplaatsen in de De Geerstraat is het niet redelijk 3 parkeerplaatsen op eigen terrein te eisen. In de toelichting (paragraaf 4.12: 'Verkeer en parkeren') van het plan en in de regels in artikel 3.1 onder d zal daarom het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein worden gewijzigd in ten minste 2.

Eén zienswijze is niet tijdig verzonden en daarom niet ontvankelijk. De zienswijze geeft ook geen aanleiding om het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen.

Gelet op het bovenstaande wordt geadviseerd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Meierijstad d.d.19 december 2019, nr XXX;