

NOTA ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost, herziening Burgemeester van Oerlehof 10

College B&W 17 december 2019
Gemeenteraad 6 februari 2020

Inhoud

- 1. Inleiding2
- 2. Zienswijzen2
- 3. Leeswijzer2
- 4. Reactie op de zienswijzen3

1. Inleiding

Het plan “Sint-Oedenrode Oost, herziening Burgemeester van Oerlehof 10” biedt een juridische regeling voor het realiseren van 7 patiowoningen op genoemde locatie waar op dit moment bedrijfsbebouwing staat. De nu geldende bestemming “Bedrijf” komt te vervallen en de bedrijfsbebouwing zal verwijderd worden.

De bouw van deze 7 woningen is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan, waardoor voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan in procedure is gebracht.

Ingevolge de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat aan de voorkeursgrenswaarde op de begane grond en eerste verdieping wordt voldaan. De voorkeursgrenswaarde wordt ter hoogte van de tweede verdieping overschreden vanwege het verkeer op de Rijksweg A50. Er zijn geen doelmatige geluid beperkende maatregelen mogelijk waarmee de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarden kan worden gereduceerd. Het vaststellen van hogere grenswaarden is dan ook noodzakelijk. Burgemeester en wethouders zijn daarom voornemens om voor het onderhavige plan een hogere grenswaarde vast te stellen.

De bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan “Sint-Oedenrode Oost, herziening Burgemeester van Oerlehof 10” en het ontwerpbesluit tot vaststelling van Hogere waarde Wet geluidhinder zijn op 25 september 2019 gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en de plaatselijke krant (DeMooiRooiKrant). In de periode 26 september 2019 tot en met 6 november 2019 hebben de stukken ter voldoening aan artikel 3.8. van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast zijn beide ontwerpen digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan de raad van de gemeente Meierijstad. Tevens kon bij het college van burgemeester en wethouders een zienswijze over het ontwerpbesluit tot vaststelling van Hogere waarde Wet geluidhinder kenbaar gemaakt worden.

2. Zienswijzen

Binnen de gestelde termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. 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 zijn.

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

3. Leeswijzer

In onderdeel 4 van deze nota wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen.

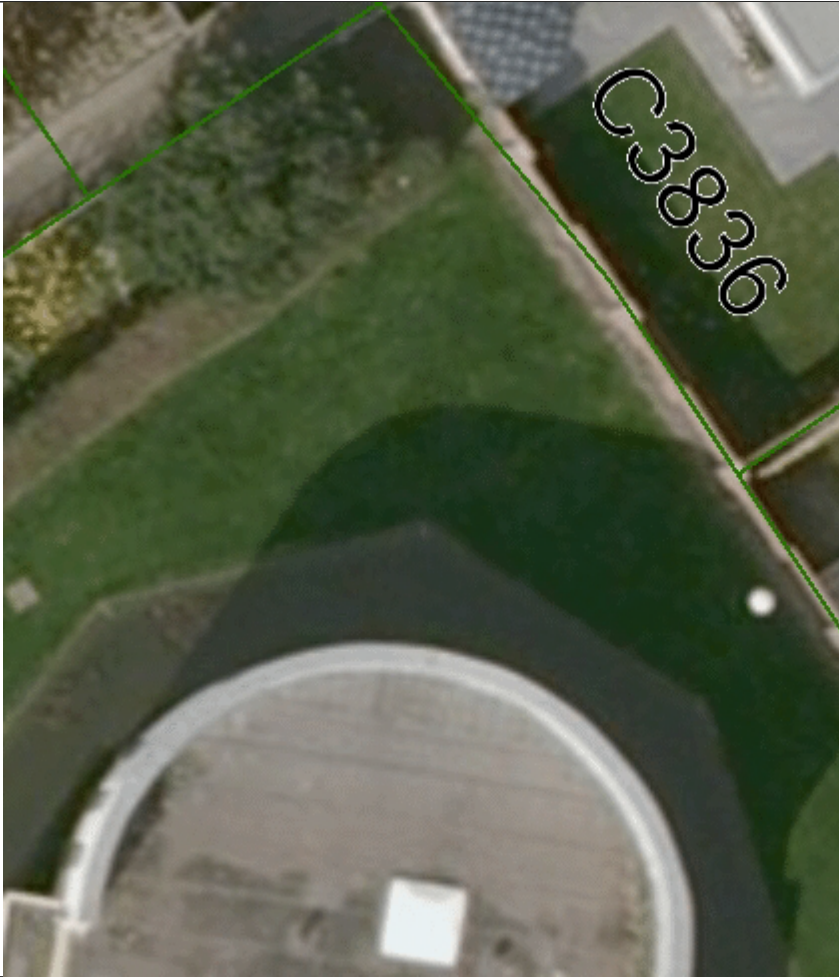
4. Reactie op de zienswijzen

Zienswijze 1 – Ingekomen 30-10-2019 – tegen het ontwerpbestemmingsplan.

<reclamant 1>

	Samenvatting	Reactie
a	Verlies van vrij uitzicht. Indiener heeft nu vrij uitzicht op groen, straks direct zicht op de enorme bouwmassa van een woning. Indiener vraagt om exacte afstand tussen eigen perceelsgrens en het bouwvlak van de nieuwe woning. Omdat ook bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'tuin' wordt toegestaan, kan men geconfronteerd worden met een gebouw met een bouwhoogte van 3,30 m. tegen de perceelsgrens over de gehele breedte van de tuin. Bestaande uitzicht wordt in ernstige mate aangetast.	Allereerst bieden we hierbij de duidelijkheid omtrent de afstanden van het bouwvlak tot de achterzijde van het perceel van indiener. De afstand tussen de perceelsgrens van indiener en het bouwvlak van de nieuwe woning is (op de kortste afstand) circa 1,50m over een breedte van maximaal 4 meter. Bij de overige 10 meter breedte is de afstand circa 9 meter tot aan de perceelsgrens. Het klopt dat er naast bebouwing binnen het bouwvlak ook (beperkt) bebouwing is toegestaan buiten het bouwvlak. Ingevolge de regels van het ontwerp bestemmingsplan zou indiener op gronden buiten het bouwvlak en niet nader aangeduid als 'tuin' (zone erf) , geconfronteerd kunnen worden met: Bijbehorende bouwwerken, carports of bouwwerken geen gebouw zijnde. Wij zijn met indiener van mening dat de regeling bijbehorende bouwwerken in 'zone erf' te ruim is in relatie tot de afstand tot het perceel van indiener. Derhalve zullen we voor de 'zone erf' de regel met betrekking tot bijbehorende bouwwerken (3.2.3. Bijbehorende bouwwerken a. tot en met f. verwijderen. Het is een correcte opmerking dat voorliggend bestemmingsplan bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak biedt op een kortere afstand tot de woning van indiener van de zienswijze, dan het huidige bestemmingsplan. Bij de voorbereiding van het plan wordt er een belangenafweging gemaakt. Om te oordelen of deze wijziging in bouwmogelijkheden, niet onevenredig is, wordt ten eerste gekeken naar de huidige mogelijkheden. De huidige bedrijfsbestemming laat buiten het bouwvlak immers ook bijbehorende bouwwerken tot een hoogte van 5 meter toe en bouwwerken geen gebouw zijnde. Dat daar feitelijk nu geen sprake van is, doet hier niets aan af. Het is dus niet zonder meer gesteld dat er nu op korte afstand van de perceelsgrens van indiener geen bebouwing kan worden gerealiseerd. Ten tweede speelt bij de belangenafweging mee dat er hier sprake is van een stedelijk gebied met gemengde functies. Het realiseren van woningen op een perceel waar een bedrijfsbestemming al jaren onbenut is, is een voorzienbare ontwikkeling binnen dit gebied waar wonen de meest voorkomende functie is. Een eventuele toename van bebouwing op kortere afstand acht de raad in dit gebied, voor deze voorzienbare ontwikkeling, redelijk.
b	Aantasting van privacy. Indiener geeft aan de woning destijds te hebben gekocht gelet	Aangenomen wordt dat indiener inkijk bij de achterburen bedoelt. De nieuw te bouwen woningen achter de Van Duppenstraat zijn patiowoningen en hebben geen bovenverdieping. Van inkijk vanaf de

	op de vrije ligging, rust, privacy en een mooie groene omgeving. De afstand tussen de geplande woning en de woning van indiener bedraagt slechts 6 meter. Men moet straks fluisteren in de eigen achtertuin en men kijkt zo bij de overburen in de woning. Privacy vermindering omdat overburen ook bij indiener in de woning kijken.	nieuwe patiowoningen in de tuin of woning van indiener, zal geen of beperkt (naar boven) sprake zijn. Indiener zal vanaf de verdieping in de achtertuin van de patio's kunnen kijken. Gezien de ligging van de percelen in een gebied met gemengde (stedelijke) functies, waarbij een zekere beperking van privacy reeds aanwezig, aanvaardbaar en onvermijdbaar is, stelt de raad zich op het standpunt dat er geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy zal optreden bij de realisatie van de patiowoningen. Dit wordt in een stedelijke woonomgeving aanvaardbaar geacht. Daarbij is het tevens zo dat de bestaande woning op de hoek van de Van Duppenstraat, van indiener, ook reeds op zeer korte afstand is gelegen van de woningen aan de Merodestraat. Deze afstand tussen de tuinen is niet minder dan de afstand tussen de nieuwe patiowoning en de woning van de indiener. Beperking van privacy in de vorm van geluid en inkijk, zal niet meer vergroten bij de bouw van de patiowoningen ten opzichte van de huidige situatie waarbij achtertuinen reeds op vergelijkbare afstand van elkaar zitten.
c	Schaduwhinder. Indiener vreest beperking van de inval van zonlicht op het perceel. Naast aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan. Indiener vraagt om schaduwtekeningen.	Schaduwwerking, vanwege het voorliggende plan, zal alleen kunnen plaatsvinden als de zon aan de zuid- of zuidwesten is gesitueerd. In de middag derhalve. Op andere momenten van de dag, creëert niet de nieuwe bebouwing, maar bestaande bebouwing of erfscheidingen de schaduw. Uit bijgevoegde luchtfoto met een duidelijk beeld van de bestaande schaduwwerking, blijkt dat in de tuin van indiener reeds vanuit het zuiden een schaduw ontstaat vanwege de aanwezige erfafscheiding. De bebouwing achter het perceel van indiener kan een maximale bouwhoogte hebben van 3,5 m. (dit is binnen het bouwvlak). Gezien het feit dat de nieuwe bebouwing altijd achter de bestaande erfafscheiding van indiener zal worden gerealiseerd met een minimale afstand van 1,5 meter, zal de schaduwwerking van een woning van maximaal 3,5 meter niet zodanig meer schaduw creëren dan het bestaande bouwwerk (erfafscheiding) reeds doet. Daarbij kan aanvullend nog gesteld worden dat het huidige bestemmingsplan ook meer en hogere bebouwing toelaat dan er nu reeds aanwezig is. Ook vanuit de huidige mogelijkheden om te bouwen (binnen de huidige planregeling) zou meer schaduwwerking gecreëerd kunnen worden. Indiener diende derhalve er reeds rekening mee te houden dat ook het huidige bestemmingsplan die mogelijkheid biedt. De raad is dan ook van mening dat de nieuwe bebouwing niet tot onevenredig meer schaduw zal leiden dan in de bestaande situatie en indiener derhalve niet in haar belangen is geschaad.

		
d	"Vergrijzing" van de woonomgeving. In de huidige situatie is volgens indiener veel groen aanwezig. Nieuwe beplanting is afhankelijk van welwillendheid van nieuwe bewoners. Nieuwe bomen moeten op basis van burensrecht 2 meter uit perceelsgrens staan. Indiener zal worden geconfronteerd met een betonnen omgeving.	Ook in de huidige situatie is de aanwezigheid van groen afhankelijk van de grondeigenaar. Het huidige bestemmingsplan vereist niet de aanwezige groenstructuren. Deze kunnen derhalve ook vervangen worden door "grijze" ontwikkelingen. Indiener had er niet op mogen vertrouwen dat deze feitelijke situatie voor onbepaalde tijd zal blijven bestaan. Desalniettemin heeft de gemeente met de exploitant een grondexploitatieovereenkomst gesloten waarin is afgesproken dat het plangebied landschappelijk dient te worden ingepast. Daarvoor moet een beplantingsplan ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd. Het plangebied zal derhalve niet geheel 'grijs' ontwikkeld kunnen worden, maar zal zeker voorzien worden van de passende landschapselementen.
e	Risico m.b.t. brandveiligheid. Hoe wordt voorkomen dat bij brand deze niet overslaat op woning indiener. Huizen worden kort tegen elkaar gebouwd.	In het bouwbesluit is vastgelegd dat er aan bepaalde brandveiligheidseisen moet worden voldaan. Dit betreft eisen voor de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) en ook de bereikbaarheid van de woningen door hulpdiensten. Dit wordt getoetst bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. Voor dit moment is er geen reden om te twijfelen aan de uitvoerbaarheid van het plan met betrekking tot brandveiligheid. De

		woningen zijn immers bereikbaar voor hulpdiensten vanaf de openbare weg en bij nieuwbouw zijn maatregelen te nemen als het gaat om de eisen voor de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag.
f	Aantasting van woongenot. Indiener geeft aan dat hij volledig ingebouwd wordt. 7 woningen leveren meer drukte op, het bestaande bedrijfspand wordt al jaren niet gebruikt.	Niet uitgesloten is dat indiener en andere direct omwonenden van het plangebied meer drukte zullen ervaren. Dit is echter inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving en wordt niet als onaanvaardbaar geacht. Een inbreiding op deze locatie kan gezien worden als een normale maatschappelijke ontwikkeling.
g	Vrees voor extra woonlaag. Indiener vreest dat er in de toekomst een extra bouwlaag wordt toegestaan.	Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een maximale bouwhoogte van 3,5 meter voor het bouwvlak dat achter de woning van indiener ligt. Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet niet in een extra bouwlaag ter plaatse van dat bouwvlak. Een dergelijk plan wordt ontwikkeld met een nodige toekomstbestendige visie gebaseerd op de gemeentelijke Woonvisie. Er is nu geen aanleiding om te veronderstellen dat de gestelde behoefte aan laagbouw in de vorm van patiowoningen over 5 à 10 jaar anders zal zijn. Mocht in de verre toekomst blijken dat er een andere behoefte ontstaat, dan biedt het bestemmingsplan niet de mogelijkheid om zonder nadere besluitvorming woningen met een extra bouwlaag te realiseren. Alvorens dit mogelijk gemaakt kan worden zal opnieuw de beoordeling gemaakt moeten worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Vooralsnog is gemotiveerd dat er voor de komende planperiode (doorgaans 10 jaar of meer) behoefte is aan de beoogde patiowoningen.
h	Vrees voor waardedaling. Indiener geeft aan dat bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft. Daarom hoort dat nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Indiener geeft aan dat gemeente in het kader van het beoordelen van deze zienswijze inhoudelijk op de kwestie moet ingaan.	Indien indiener van oordeel is dat hier inderdaad sprake is van waardedaling, kan hiervoor separaat een verzoek tot tegemoetkoming in de kosten, planschade, worden ingediend. Mogelijke waardedaling van de woning vormt op zichzelf geen reden om niet aan dit plan mee te werken. Het plan voor de bouw van de patio's is stedenbouwkundig beoordeeld en passend gevonden. De hoogte van de voorgenomen woningen is afgestemd op de omgeving. Het plan is getoetst en wordt geacht in overeenstemming te zijn met een 'goede ruimtelijke ordening'. De belangenafweging heeft zorgvuldig plaatsgevonden.
i	Verzoek om alternatieve oplossing. Indiener vraagt om een alternatieve oplossing zodat de afstand tussen het plan en het eigen perceel. Aankoop van een	Ten behoeve van het plan heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de omgeving, zo ook met indiener van de zienswijze. Daarbij heeft een ieder de mogelijkheid gehad zijn of haar belangen kenbaar te maken. Naar aanleiding van "deze omgevingsdialoog" is de situering van de beoogde bebouwing (en ook van het bouwvlak) bij de bouwnummers 5 t/m 7, 1,5 meter van de perceelsgrens verschoven.

	stuk grond (van 2 x 11 meter) zou een oplossing zijn.	Het is niet wenselijk om de woningen nog verder naar voren te schuiven omdat daarmee de beschikbare openbare ruimte teveel ingeperkt wordt. Met deze belangen is derhalve rekening gehouden. Daarbij wil niet gezegd worden dat het deelnemen in een omgevingsdialoog altijd inhoudt dat voorgestelde wijzigingen of ingebrachte belangen altijd geheel overgenomen kunnen worden in de vormgeving van een plan. Waar mogelijk worden belangen zoveel mogelijk gerespecteerd. Daar waar dat niet volledig mogelijk is, worden de belangen afgewogen. Wij zijn van mening dat dat bij onderhavig plan zorgvuldig heeft plaatsgevonden.

Conclusie/Gevolgen bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ingevolge de regels van het ontwerpbestemmingsplan zou indiener op gronden buiten het bouwvlak en niet nader aangeduid als 'tuin' (zone erf) , geconfronteerd kunnen worden met:

Bijbehorende bouwwerken, carports of bouwwerken geen gebouw zijnde.

Wij zijn met indiener van mening dat de regeling bijbehorende bouwwerken in 'zone erf' te ruim is in relatie tot de afstand tot het perceel van indiener. Derhalve zullen we voor de 'zone erf' de regel met betrekking tot bijbehorende bouwwerken (3.2.3. Bijbehorende bouwwerken a. tot en met f.) verwijderen. Ook bij de in dit artikel genoemde opsomming van toegelaten bouwwerken zal a. 'Bijbehorende bouwwerken' verwijderd worden.

Gevolgen besluit Hogere waarde Wet geluidhinder

De zienswijze ziet niet op het ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder en geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassing van het besluit Hogere waarde Wet geluidhinder.

Zienswijze 2 – Ingekomen 5-11-2019 – tegen het ontwerpbestemmingsplan en tegen het ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder.

<reclamant 2>

	Samenvatting	Reactie
a.	Geluidshinder van verkeer Burgemeester van Oerlehof. Indiener geeft aan last te hebben van de geluidshinder van auto's die (erg hard) door het straatje burgemeester van Oerlehof rijden. Vrees dat dit erger wordt door	Zowel de woning van indiener als de nieuwe woningen liggen in een zgn. "30 km zone". Om te beoordelen of de nieuwe woningen tot onevenredige geluidshinder leiden

toename woningen. Het woongenot mag er niet onder lijden. Ziet oplossing in een bord met 30 km zone en woonerf. Indiener heeft niets tegen de te bouwen patiowoningen maar wel tegen de geluidshinder van auto's.	vanwege extra verkeersbewegingen, wordt een vergelijk gemaakt met de huidige situatie. Met de huidige situatie wordt dan niet bedoeld een leegstaand bedrijfspand, maar de maximale mogelijkheid om dit perceel/pand te benutten. Volgens het huidige bestemmingsplan is er een bedrijf met een maximale milieucategorie 2 toegestaan. Uitgaande van de CROW publicatie 317 (Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie) komen we tot het volgende vergelijk. Een vrijstaande woning (vergelijkbaar met patio) genereert 8,6 verkeersbewegingen per woning. 7 woningen à 8,6 is 60 verkeersbewegingen per etmaal. Het vorige gebruik (diamantair met werkplaats) genereerde minimaal 177 verkeersbewegingen per etmaal (uitgaande van 175 m2 verkoopruimte en 350 m2 werkplaats/atelier). Dat het bedrijfspand nu leegstaat doet hier niets aan af. Er kan immers op grond van het huidige bestemmingsplan zonder nadere besluitvorming een nieuw bedrijf vestigen met de nodige verkeersbewegingen. Daarnaast is hier reeds sprake van een 30-km zone hetgeen de wegverkeerslawaaï tot een minimum beperkt. Het toevoegen van extra verkeersborden zal hier geen verandering in brengen. Het feit dat reclamant nu reeds last heeft van geluidshinder van het verkeer, kan niet leiden tot een andere conclusie voor dit plan. Het voorliggende plan zal geen verdere afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat in de woning van de reclamant. Tevens zullen er geen concrete oplossingen zijn, die de gestelde overlast van reclamant zal verminderen. Het eventueel zich niet houden aan de maximale verkeerssnelheid door weggebruikers, is geen onderwerp dat ter beoordeling ligt bij onderhavig plan. Dat is
--	--

		een onderwerp van handhaven op de verkeerssnelheid. Deze bevoegdheid ligt bij de politie. Indiener geeft tevens aan een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder. Echter er worden geen inhoudelijke argumenten benoemd. Hier kan derhalve inhoudelijk niet op ingegaan worden. De zienswijze omtrent geluidshinder van wegverkeer, is geen onderdeel van het ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder, waardoor ook deze zienswijze geen aanleiding geeft tot wijziging van het besluit.
--	--	--

Conclusie/Gevolgen bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen besluit Hogere waarde Wet geluidhinder

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het besluit Hogere waarde Wet geluidhinder.