

Zienswijzennota

ontwerpbestemmingsplan ‘Koningstraat 32 Afferden en van Heemstraweg 18a Deest’

NL.IMRO.0225.BPaffkoningsthmstr-2102

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties (‘zienswijzen’) over het ontwerpbestemmingsplan en ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad, en bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) die sinds 28 mei 2018 van toepassing is, mogen naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aangeboden worden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen persoonsgegevens wel digitaal aangeboden worden. Deze nota wordt digitaal aangeboden. Daarom worden er geen naw-gegevens genoemd, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht is op papier beschikbaar, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Koningstraat 32 Afferden en van Heemstraweg 18a Deest’ heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 juli 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is er geen zienswijze ingediend. Echter heeft er in de officiële publicatie gestaan dat er tot 11 september een zienswijze kon worden ingediend. Op 8 september is er nog een zienswijze binnengekomen die wij daarom inhoudelijk zullen behandelen en ontvankelijk zullen verklaren. De zienswijze wordt in deze nota samengevat en beantwoord. Ook is aangegeven welke gevolgen de beantwoording van de zienswijze voor het bestemmingsplan heeft. De samenvatting van de zienswijze kan inhouden dat niet alle aspecten expliciet in die samenvatting zijn genoemd. Er heeft echter wel een integrale beoordeling van de zienswijze plaatsgevonden.

Wanneer de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, wordt de zienswijze gegrond verklaard. Wanneer de indiener geen gelijk heeft, wordt de zienswijze ongegrond verklaard. Een zienswijze kan ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond worden verklaard.

III. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1, ingekomen op 8 september 2021

Samenvatting zienswijze

Zienswijze namens bewoners aan Bloesemstraat te Afferden. Reclamanten hebben een aantal opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan.

1. Reclamanten geven aan dat onder 'Inpassing in de omgeving' wordt aangegeven dat de nieuwe woningen de rooilijn van de woonbebouwing aan de Bloesemstraat volgen. Als je echter bijgevoegde tekening van de verkaveling bekijkt zie je dat de 4 geschakelde woningen sterk afwijken van de rooilijn van de reeds aanwezige woonbebouwing. Reclamanten geven aan dat dit verre van ideaal is. Er wordt tevens aangegeven dat dit gevaarlijke verkeerssituaties op zal leveren. Dit kan volgens de reactanten worden opgelost door de woningen verder naar achter te plaatsen. Dit heeft wel tot gevolg dat de aanwezige persleiding verlegt zal moeten worden.
2. Reclamanten merken op dat de hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de bestaande greppel aan de andere zijde van de Bloesemstraat. Reclamanten zijn bang dat deze greppel daar niet op is voorzien aangezien deze nu al niet goed afwatert. Op dit moment wordt er volgens reclamanten geen onderhoud gepleegd aan de aanwezige greppel. Reclamanten vragen zich dan ook af waarom de bestaande greppel gebruikt dient te worden voor de afvoer van het hemelwater. Volgens reclamanten zou het hemelwater op eigen terrein van de nieuw te realiseren woningen moeten worden opgevangen.
3. Reclamanten stellen dat niet alle nieuw te bouwen woningen beschikken over voldoende eigen parkeerruimte. Er is gebruik gemaakt van de geldende parkeernormen, maar er wordt gevreesd dat deze in de praktijk niet voldoende zijn. Men is bang dat er geparkeerd zal worden langs de Bloesemstraat zelf, wat voor ongewenste en gevaarlijke verkeerssituaties zou kunnen gaan leiden.
4. Reclamanten geven aan dat de Bloesemstraat een zeer smalle straat is waar keren en passeren onmogelijk is. Door de gehanteerde rooilijn wordt dit geheel onmogelijk geacht. Reclamanten geven ook aan dat de Bloesemstraat een weg van rechts is en dat er niet of zelden voorrang wordt verleend. Door het voorliggend plan geven de reclamanten aan dat de kans op ongevallen alleen maar groter wordt. Er wordt daarom ook gesteld dat er drie geschakelde woningen gerealiseerd moeten worden en geen vier om het zicht te verbeteren op de kruising.
5. Reclamanten geven aan dat het onduidelijk is wat nu de exacte peil- en bouwhoogte van de nieuw te realiseren woningen gaat worden. Als de nieuw te realiseren woningen hier qua aanzicht én hoogte compleet van af gaan wijken is dat inziens de reclamanten in strijd is met (redelijke) eisen van welstand.
6. Door de nieuw te realiseren woningen moet de Bloesemstraat er in een keer een aantal huisnummers bij gaan krijgen. De huidige bewoners pleiten voor nummerbehoud van hun eigen woningen, dus zal er een oplossing gevonden moeten worden hoe dit te realiseren.
7. Reclamanten zijn bang voor klachten van de nieuwe bewoners over bijvoorbeeld stank- en/of geluidsoverlast aangezien de huidige bewoners aan de Bloesemstraat verschillende dieren houden zoals paarden, pony's en kippen.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben reclamanten bezwaar tegen het huidige ontwerp bestemmingsplan.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken reclamanten de gemeenteraad met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk met inachtneming van bovengenoemde, door reclamanten aangebrachte, punten.

Reactie op zienswijze 1

1. De vier nieuw te realiseren woningen aan het begin van de Bloessemstraat volgen de zelfde rooilijn als de reeds nog aanwezige bedrijfswoning van de Koningstraat 32. De nieuw te bouwen woningen worden wel verder richting het zuiden geprojecteerd dan de huidige bebouwing. Het bouwvlak van de 4 te realiseren woningen ligt iets verder naar achter ten opzichte van de huidige bebouwing. Dit zal daarmee geen extra gevaarlijke situaties met zich mee brengen ten opzichte van de huidige situatie. Het is echter niet mogelijk om aan het voorstel van de reclamanten te voldoen om de vier geschakelde woningen verder naar achter te plaatsen. Dit aangezien hier een persleiding van het waterschap aanwezig is die niet verplaatst kan worden.
2. Reclamanten hebben hierin gelijk. In het ontwerp bestemmingsplan zou de hemelwaterafvoer worden aangesloten op de bestaande greppel. Naar aanleiding van deze zienswijze is er besloten om een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan op te nemen om het hemelwater op eigen terrein te bergen. Op deze manier zullen de nieuwe woningen niet worden aangesloten op de bestaande greppel in de Bloessemstraat en zal er geen wateroverlast ontstaan bij de naastgelegen percelen.
3. Binnen het plan is er voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen die er op dit moment gelden voor nieuwbouw ontwikkelingen. Dit is onderbouwd in paragraaf 5.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.
4. De vier nieuw te realiseren woningen aan de ingang van de Bloessemstraat volgen dezelfde rooilijn als de reeds nog aanwezige bedrijfswoning van de Koningstraat 32. de situatie zal daarmee nagenoeg gelijk blijven aan de huidige situatie, waardoor er geen extra gevaarlijke situaties zullen ontstaan.
5. Op dit moment is het inderdaad nog niet bekend wat het exacte peil van de nieuwe woningen wordt. Dit wordt tijdens de omgevingsvergunning duidelijk en kenbaar gemaakt. In de planregels van het bestemmingsplan is in artikel 1.41 opgenomen wat de definitie van peil is *'a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang; b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld.'* Tegen de omgevingsvergunning is dan indien noodzakelijk, bezwaar mogelijk. De maximale bouwhoogte van de woningen is wel vastgelegd in het bestemmingsplan deze betreft voor de hele ontwikkeling maximaal 10 meter, met een goothoogte van maximaal 7 meter. Dit is tevens de maximale bouwhoogte van het huidige bestemmingsvlak in het vigerende bestemmingsplan.
6. De te realiseren woningen kunnen de adressen Bloessemstraat 1A t/m 1H (met uitzondering van 1F) krijgen. Omdat deze nieuwe woningen voor huisnummer 1 gerealiseerd gaan worden wijkt dit af van een logische opvolging/nummering en kunnen er problemen ontstaan met de vindbaarheid van Bloessemstraat 1. Het is immers niet logisch dat huisnummer 1 na een reeks met huisletters komt. Mocht er in toekomst toch behoefte ontstaan voor vernummering dan komen de kosten hiervoor voor eigen rekening.
7. Deze bestemmingsplan wijziging heeft geen invloed op het al dan niet houden van hobbydieren op de nabijgelegen percelen. In het huidige bestemmingsplan "*Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)*" betreft de bestemming van de omliggende percelen de bestemming *'wonen'*, binnen de bestemming wonen is het toegestaan om hobbymatig dieren te houden.

Conclusie

Zienswijze 1 geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan 'Koningstraat 32 Afferden en van Heemstraweg 18a Deest'. Punt twee van de aangedragen bezwaren wordt gegrond verklaard.

Gevolgen voor Bestemmingsplan

Punt twee van zienswijze 1 wordt gegrond verklaard dit heeft de volgende gevolgen voor het bestemmingsplan in de regels en in de toelichting.

In de regels van het bestemmingsplan 'Koningstraat 32 Afferden en van Heemstraweg 18a Deest' is zowel in de bouwregels als in de gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die er voor moet zorgen dat het hemelwater op eigen terrein wordt geborgd. Deze voorwaardelijke verplichting ziet er als volgt uit en is opgenomen in artikel 5.2.1 lid m van de bouwregels.

- *'Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient, conform het gemeentelijk beleid ten aanzien van water, een waterberging van ten minste 43,6 liter per vierkante meter verhard oppervlak (43,6 mm) worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Deze waterberging dient te gebeuren op eigenterrein.'*

In artikel 5.5.1 onder a is in de specifieke gebruiksregels als voorwaardelijke verplichting waterberging het volgende opgenomen.

- *'a. waterberging op eigen terrein conform artikel 5.2.1, lid m moet gerealiseerd zijn en in stand gehouden worden.'*

Tevens is het bovenstaande in de toelichting van het bestemmingsplan tekstueel onderbouwd en is er op de inrichtingsschets voor de locatie van de Koningstraat 32 Afferden aangegeven dat de woningen niet meer op de bestaande greppel worden aangesloten met betrekking tot de hemelwater afvoer. Het hemelwater wordt op eigen terrein geborgd. Voor deze tekstuele toevoeging wordt verwezen naar paragraaf 7.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

IV. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Het bestemmingsplan bevat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geen ambtshalve wijzigingen.