

Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Zandleij, 7^e herziening (Kuil 5)

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Zandleij, 7^e herziening (Kuil 5)' heeft van maandag 26 november 2012 tot en met maandag 7 januari 2013 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze periode zijn vier schriftelijke zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zodoende ontvankelijk.

Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied de Zandleij 2012' van maandag 8 oktober 2012 tot en met maandag 19 november 2012 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn twee zienswijzen tegen dit bestemmingsplan ingediend die gericht zijn tegen de ontwikkeling aan de Kuil 5. Deze zienswijzen worden in deze nota behandeld. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven. De zienswijzen zijn op volgorde van binnenkomst gerangschikt (per bestemmingplan)

Ontwerpbestemmingsplan 'De Zandleij, 7^e herziening (Kuil 5)'

ZIENSWIJZE 1: DORPSRAAD UDENHOUT (4 DECEMBER 2012)

1. Bijlage 1: geurhindercontouren

De indiener van de zienswijze geeft aan dat de locatie van kuil 5 op deze bijlage niet juist is aangegeven, omdat de locatie van Kuil 13-15 is aangegeven.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Bijlage 1: geurhindercontouren

'Bijlage 1: geurcontouren Kuil 9' behoort bij het onderzoek geurbelasting welke door de SRE Milieudienst in april 2011 is uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling aan de Kuil 9. Hierdoor is het perceel dat op de bijlage is het perceel aan de Kuil 9 aangeduid als het plangebied. Het perceel aan de Kuil 5 ligt op een afstand van ongeveer 14 meter van de Kuil 9 en op een vergelijkbare afstand van de omringende veehouderijen. Er hebben zich sindsdien geen wijzigingen voorgedaan in het veehouderijenbestand. Het geuronderzoek is dan ook voldoende omvattend om ook initiatief te kunnen beoordelen.

CONCLUSIE

Zienswijze 1 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan en is ongegrond.

ZIENSWIJZE 2: BEWONER KUIL 36 (5 DECEMBER 2012)

1. Beeldkwaliteitsplan

De indiener van de zienswijze vindt het plan niet passen in het beeldkwaliteitplan Udenhout, Kuil/Molenhoefstraat. Daarin staat dat er grote openingen tussen de te realiseren woonhuizen moet blijven om doorzichten naar het achterliggende landschap te waarborgen. Er zou geen gesloten straatwand mogen ontstaan. Volgens de indiener van de zienswijze ontstaat deze nu wel:

- *doordat de afstand tussen de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter moet zijn.*
- *De hoogte van een bijgebouw (garage) 6 meter mag bedragen*
- *Recent afgegeven bouwvergunning voor het perceel tussen Kuil 7 en 11. Hierbij zijn ook doorzichten naar het achterliggende landschap.*

2. Principeverzoek voormalige eigenaar

De indiener van de zienswijze vraagt zich af waarom het principeverzoek van de vorige eigenaar van de Kuil 5 bij brief van 4 februari 2010 is afgewezen. In dit principeverzoek was ook gevraagd om naast Kuil 5 een woning te mogen bouwen.

3. Precedentwerking

Gevreesd wordt voor precedentwerking. De indiener van de zienswijze vreest dat andere eigenaren van woningen aan de Kuil ook een principeverzoek gaan indienen voor een extra woning tussen twee percelen in.

4. Noordkamer

Gesteld wordt dat de gemeenteraad onlangs besloten heeft om de Noordkamer niet verder te ontwikkelen, omdat er nog een grote hoeveelheid woningbouwplannen in de planning zitten. De indiener van de zienswijzen vraagt zich af waarom er dan in het buitengebied nog bouw mogelijkheden moeten bijkomen.

5. Kuil 3

De indiener van de zienswijzen stelt dat indien het woonhuis aan de kuil 3 gesloopt wordt, er geen nieuwe woning gebouwd kan worden, omdat de zijdelingse afstand minimaal 3 meter moet bedragen. Indien de eigenaar van de woning aan de Kuil 3 vervolgens een woonhuis op de linker perceelgrens mag bouwen, is de afstand tot de woning aan de Kuil 1 maar 7,5 meter.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Beeldkwaliteitsplan

In de provinciale Verordening Ruimte 2012 is Kuil 5 gelegen in bestaand stedelijk gebied (stedelijk concentratiegebied) en maakt het geen deel meer uit van het buitengebied. In bestaand stedelijk gebied is ruimte voor verdere verstedelijking. Het beeldkwaliteitsplan voor de nabijgelegen locatie Kuil/Molenhoefstraat is niet van toepassing op Kuil 5. Dit plan is in 2004 opgesteld omdat de provincie Noord-Brabant hoge eisen stelde aan de bouw van 12 ruimte-voor-ruimte woningen in het (toen nog) buitengebied.

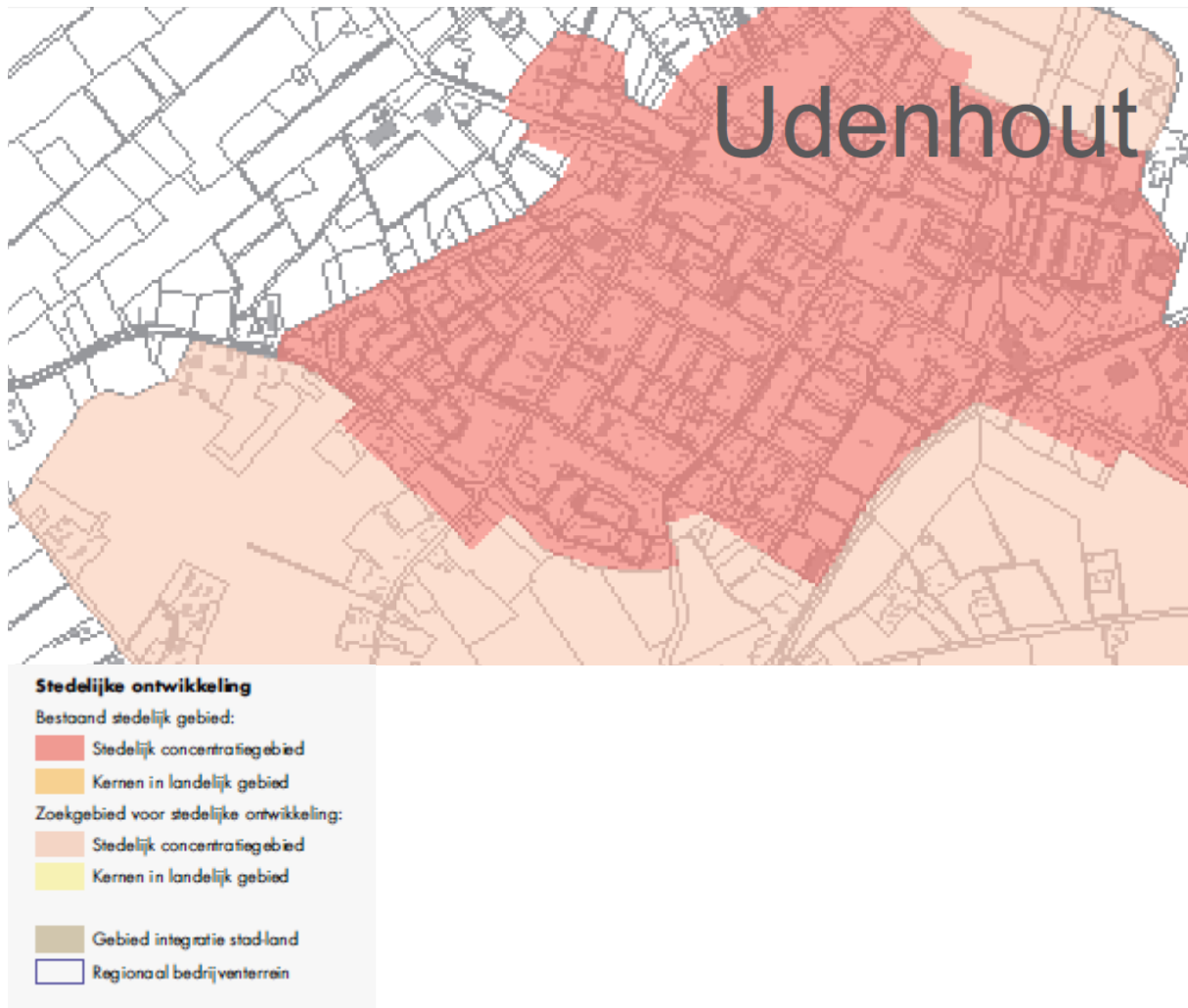
Bij het perceel aan de Kuil 5 is sprake van het incidenteel vullen van een opening in de lintbebouwing. Het opstellen van een aanvullend beeldkwaliteitsplan voor Kuil 5 wordt niet noodzakelijk geacht. Het plan moet wel voldoen aan Welstandsnota. Daarnaast wordt het redelijk geacht, gelet op het bebouwingsgebied (de recente nieuwbouw aan de Kuil en de ligging in de dorpsrand, in de overgang naar landelijk gebied) hier uit te blijven gaan van vrijstaande woningen. De nieuw te bouwen woning naast de Kuil 5 voldoet hieraan.

2. Principeverzoek vorige eigenaar

In 2010 werd het niet wenselijk geacht om een woning in het toenmalige buitengebied te ontwikkelen. Bovendien waren er in 2010 nog plannen voor het ontwikkelen van de Noordkamer. Op het moment dat deze plannen meer gestalte kregen, zouden particuliere initiatieven op aangrenzende percelen beoordeeld worden. Anders dan in 2010 zijn er geen argumenten om de medewerking aan de bouw van een vrijstaande woning naast Kuil 5 te weigeren. Kuil 5 ligt immers, volgens de Verordening Ruimte 2012, in bestaand stedelijk gebied (stedelijk concentratiegebied) en maakt dus geen onderdeel (meer) uit van het buitengebied. In bestaand stedelijk gebied zijn volgens de verordening mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Daarnaast hoeft er ook geen rekening meer te worden gehouden met afstemming op de woningbouwplannen voor het gebied Noordkamer, omdat deze plannen niet doorgaan.

3. Precedentwerking

Slechts een beperkt deel van het gebied ten zuiden van de Kuil wordt gerekend tot bestaand stedelijk gebied (stedelijk concentratiegebied; zie kaart hieronder). Er lijken hier in de praktijk geen ruimtelijke mogelijkheden meer voor extra woningen, buiten onderhavige. Daarnaast wordt elk principeverzoek dat wordt ingediend bij de gemeente op haar merites beoordeeld, waarbij de diverse belangen zorgvuldig worden afgewogen.



4. Noordkamer

Vooral om financiële redenen (hoge verwervingskosten agrarische bedrijven met flinke milieucirkels) is besloten om de woningbouwplannen in het gebied Noordkamer niet door te zetten (Vastgoedmonitor 2012). Kuil 5 ligt sinds 2012 (zie ook beantwoording onder 3) niet meer in het buitengebied maar in bestaand stedelijk gebied (stedelijk concentratiegebied) waar ruimte is voor verdere verstedelijking.

5. Kuil 3

Er is geen noodzaak om de woning aan de Kuil 3 te slopen of ervan uit te gaan dat deze gesloopt gaat worden.

CONCLUSIE

Zienswijze 2 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan en is ongegrond.

ZIENSWIJZE 3: BEWONERS VAN KUIL 4 (20 DECEMBER 2012)

1. Woningbehoefte

Er zou elders in de gemeente Udenhout op een effectieve en adequate manier kunnen worden voorzien in een eventuele woningbehoefte.

2. Agrarische bestemming en vrij uitzicht

Voor de indiener van de zienswijze was het vrije uitzicht en de agrarische bestemming van het perceel aan de overzijde een belangrijke reden om de woning aan de Kuil 4 te kopen.

3. Woongenot

De indiener van de zienswijze stelt dat een woning aan de overzijde leidt tot minder uitzicht, inijk privacy etc en dus tot een belemmering van het woongenot.

4. Waardevermindering woning

De indiener van de woning stelt dat een nieuwe woning aan de overzijde van de straat leidt tot een waardevermindering van de eigen woning, mede door afname van het woongenot.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Woningbehoefte

Binnen bestaand stedelijk gebied (Verordening ruimte 2012) kan nieuwe woningbouw plaatsvinden. Daarnaast bieden zowel het provinciale beleid (Nota Ruimte) als het gemeentelijk beleid (Ruimtelijke structuurvisie Tilburg 2020) ruimte voor intensivering van de bebouwing in het (centrum-)dorps woonmilieu. Het bouwplan levert een (bescheiden) bijdrage aan de uitbreiding van het aanbod aan woningen binnen het dorpse woonmilieu (met een vrijstaande woning).

2. Agrarische bestemming en vrij uitzicht

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied (Verordening Ruimte provincie Noord-Brabant) waarbinnen ontwikkelingen plaats mogen vinden. Daarnaast kan binnen de ruimtelijke ordening een blijvend recht op vrij uitzicht niet worden gegarandeerd. Het vervallen van vrij uitzicht behoort tot het normaal maatschappelijke risico.

3. Woongenot

De afstand van de woning van Kuil 4 tot de nieuwe woning bedraagt ongeveer 42 meter waardoor van inkijk en verlies aan privacy in alle redelijkheid geen sprake kan zijn. Bovendien zijn de woningen gescheiden door een drukke verkeersweg.

4. Waardevermindering woning

Gelet op voorgaande is de gemeente van mening dat de indiener van de zienswijze niet op onaanvaardbare wijze in zijn belangen wordt aangetast.

Dit neemt niet weg dat het deze bewoner- indien en voor zover deze van mening zou zijn dat er sprake is van planologisch nadeel door de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan- uiteraard vrij staat een verzoek om tegemoetkoming in (plan) schade in te dienen bij de gemeente nadat onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk is vast komen te staan. Een eventuele toekomstige (ontvankelijke) claim inzake tegemoetkoming in (plan)schade zal op haar merites worden beoordeeld in de daartoe bedoelde procedure ex. artikel 6.1 Wro.

CONCLUSIE

Zienswijze 3 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan en is ongegrond.

ZIENSWIJZE 4: VAN KLAARWATER (7 JANUARI 2013 EN 19 NOVEMBER 2012)

1. Principeverzoek voormalige bewoners Kuil 5

De indiener van de zienswijzen heeft namens de voormalige bewoners van de Kuil 5 in 2009 een principeverzoek ingediend voor het bouwen van een woning naast de woning aan de Kuil 5. Dit verzoek is in 2010 afgewezen. De indiener van de zienswijzen vindt het vreemd dat nu wel wordt meegewerkt aan het principeverzoek.

2. Schadevergoeding

De indiener van de zienswijzen stelt schade te hebben geleden. Als makelaar is hij betrokken geweest bij de verkoop van de woning aan de Kuil 5. Het pand is destijds verkocht met het naastgelegen perceel als agrarische grond. Nu blijkt dat dit tegen een te lage prijs is gebeurd. Zijn courtage werd afgerekend over de verkoopprijs.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Principeverzoek voormalige bewoners Kuil 5

Voor beantwoording zie zienswijze 2 onder 2.

2. Schadevergoeding

Een eventueel verzoek om schadevergoeding is in de procedure voor onderhavig bestemmingsplan niet aan de orde. De hoogte van de courtage is een zaak tussen koper en verkoper. Bovendien wordt de bestemming na afloop van de verkoop gewijzigd.

CONCLUSIE

Zienswijze 4 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan en is ongegrond.

Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied de Zandleij 2012' gericht tegen de ontwikkeling Kuil 5

ZIENSWIJZE 5: BEWONERS VAN KUIL 1 (6 NOVEMBER 2012)

1. Aantasting straatbeeld

De indiener van de zienswijze stelt dat het straatbeeld ernstig wordt aangetast door de realisering van de woning. Aangegeven wordt dat de ruimte tussen de woningen aan de Kuil 3 en 5 te krap is voor een vrijstaande woning en dat hierdoor ook de woning aan de Kuil 3 in het niet komt te vallen. Volgens de indiener van de zienswijzen kan door de realisatie van de woning de panden Kuil 3, 5, en 7 t.z.t niet meer vervangen worden door drie vrijstaande woningen welke beter in het straatbeeld zouden passen.

2. Waardevermindering en verdwijnen woongenot.

De indiener van de zienswijze stelt dat het plan nadelige gevolgen heeft voor de toekomstige mogelijkheden van het pand aan de Kuil 3. Nu zijn woning direct naast dit pand gelegen is, verwacht hij dat dit tot gevolg heeft dat zijn woning in waarde daalt. De indiener van de zienswijzen vindt dat de realisatie van de nieuwe woning leidt tot extra woongeluiden, wat een afname betekent van het woongenot.

3. 'Doorkijk naar het achtergelegen gebied'

Gesteld wordt dat tijdens de bouw van de woningen aan de Kuil 1 t/m 1F uitgangspunt was dat er compacte bebouwing moest worden gerealiseerd met doorkijk naar het achter gelegen agrarisch gebied. Het bouwplan voor Kuil 5 sluit volgens hem niet bij dit uitgangspunt aan.

4. Geluidsbelasting

De indiener van de zienswijze is van mening dat de woning niet gebouwd mag worden, omdat de geluidsbelasting te hoog is.

5. Extra woningen in buitengebied niet gewenst

De indiener van de zienswijze vindt dat er geen extra woningen gebouwd moeten worden in het buitengebied. Volgens hem kunnen slechts in uitzonderlijke situaties nieuwe woningen in het buitengebied worden gebouwd, gelet op het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Daarnaast staat het perceel aan de kuil 1^e al jaren te koop en twee andere percelen uit hetzelfde project worden niet bebouwd omdat er geen behoefte is aan nieuwe woningen.

6. Precedenten

Gevreesd wordt dat elders in de straat verzoeken ingediend gaan worden om een woning te realiseren, waardoor het buitengebied wordt volgebouwd.

7. Molenhoefstraat 6

Gevreesd wordt dat de oude bebouwing aan de Molenhoefstraat 6 niet meer gesloopt hoeft te worden.

8. Afzien van vaststellen bestemmingsplan.

De indiener van de zienswijze stelt dat de huidige bewoners van Kuil 5 het bouwplan hebben ingediend voor persoonlijk economisch gewin, zonder rekening te houden met de belangen van omwonenden. De indiener hoopt dat de raad niet over gaat tot vaststelling van het bestemmingsplan.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Aantasting straatbeeld

De ruimte tussen de woningen Kuil 3 en 5 is voldoende breed voor het bouwen van een vrijstaande woning. Er is geen noodzaak om de bestaande bebouwing Kuil 3-7 te vervangen door drie vrijstaande woningen.

2. Waardevermindering en verdwijnen woongenot

Gezien het aantal reeds aanwezige woningen aan de Kuil is de toevoeging van een woning zeer gering te noemen. Hierdoor blijft sprake van een ontspannen en rustige woonomgeving. Bovendien bedraagt de afstand van de

woning aan de Kuil 1 tot de nieuwe woning ongeveer 21 meter. Tussen de woning aan Kuil 1 en de nieuwe woning ligt de woning aan de Kuil 3. Gelet op voorgaande is de gemeente dan ook van mening dat het belang van de indiener van de zienswijze niet onevenredig wordt aangetast.

Dit neemt niet weg dat het deze bewoner- indien en voor zover deze van mening zou zijn dat er sprake is van planologisch nadeel door de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan- uiteraard vrij staat een verzoek om tegemoetkoming in (plan) schade in te dienen bij de gemeente. Een eventuele toekomstige (ontvankelijke) claim inzake tegemoetkoming in (plan)schade zal op haar merites worden beoordeeld in de daartoe bedoelde procedure ex. artikel 6.1 Wro.

3. 'Doorkijk naar het achtergelegen gebied'

Voor beantwoording zie zienswijze 2 onder 1.

4. Geluidsbelasting

Voor nieuwe woningen geldt een voorkeurswaarde van 48 dB. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op een deel van de woning boven de voorkeurswaarde ligt. De maximaal optredende geluidsbelasting is 55 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor een binnenstedelijke situatie wordt hierbij niet overschreden. Voor het bouwplan wordt een hogere waarden procedure wegverkeer doorlopen, waarbij voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de bouw van woning. De geluidsbelasting blijft dan ook onder de maximale ontheffingswaarde, waardoor de gemeente een goed woon- en leefklimaat kan garanderen.

5. Extra woningen in buitengebied niet gewenst

Voor beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 2 onder 2 en zienswijze 2 onder 3.

6. Precedenten

Voor beantwoording zie zienswijze 2 onder 3.

7. Molenhoefstraat 6

Aan Molenhoefstraat 6-8 zijn twee woningen aanwezig, zowel feitelijk als juridisch volgens het vigerende bestemmingsplan 'De Zandleij, 1^e herziening'. Er zijn sloopplannen, die gericht zijn op het vrijstaand maken van deze twee woningen. Een relatie met de naast de Kuil 5 op te richten woning is er niet. De woning naast de Kuil ligt binnen bestaand stedelijk gebied en het oprichten van de woning kan op een stedenbouwkundige verantwoorde wijze geschieden.

8. Afzien van vaststellen bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan is op verzoek opgesteld. Naar aanleiding van het verzoek is geoordeeld of medewerking hieraan stuit op zwaarwegende bezwaren op het gebied van stedenbouwkundige inpassing, milieuaspecten, verkeer en parkeren en overige beleidsaspecten. Hiervan is geen sprake. Het eventuele financiële belang van een initiatiefnemer maakt van deze beoordeling geen onderdeel uit. Gelet hierop is de gemeente van mening dat er sprake is van een zorgvuldige ruimtelijke belangenafweging die het rechtvaardigt om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

CONCLUSIE

Zienswijze 5 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan en is ongegrond.

ZIENSWIJZE 6: DE BOEKHOUDER, GEMACHTIGD NAMENS VOORMALIGE BEWONERS KUIL 5 (15 NOVEMBER 2012)

1. Principeverzoek voormalige bewoners Kuil 5

De voormalige bewoners van de Kuil 5 hebben een bestemmingsplanherziening aangevraagd om destijds een woning te realiseren naast Kuil 5. Dit verzoek is afgewezen. De indieners van de zienswijzen voelen zich ernstig misdeeld dat de gemeente nu wel wil meewerken aan de realisatie van een woning naast de woning aan de Kuil 5.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Principeverzoek voormalige bewoners Kuil 5

Voor beantwoording zie zienswijze 2 onder 2.

CONCLUSIE

Zienswijze 6 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan en is ongegrond.