

Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Enschoot 2008, 5^e herz. (Bosscheweg 57)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Enschoot 2008, 5^e herz. (Bosscheweg 57)' heeft van maandag 1 december 2014 tot en met maandag 12 januari 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door eenieder. Op het bouwplan is de coördinatieregeling van toepassing. Dit betekent dat gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan tevens een ontwerp omgevingsvergunning ter visie lag voor zienswijzen.

Bij de gemeente zijn gedurende de termijn van tervisielegging 3 schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingekomen. Eén zienswijze is onderschreven door bewoners en/of eigenaren van 17 adressen aan de Bosscheweg. Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen en daarmee ontvankelijk.

Onderdelen van de zienswijzen kunnen zowel betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan als op de ontwerp omgevingsvergunning. Daarom worden alle zienswijzen hieronder integraal behandeld. Het verlenen van de omgevingsvergunning is voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders. De gemeenteraad stelt met het bestemmingsplan de kaders vast waarbinnen vervolgens de vergunning kan worden verleend.

Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijzen. Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

ZIENSWIJZE 1: BEWONERS BOSSCHEWEG 72-10

Reclamanten zijn positief over het plan. Het huidige complex heeft volgens hen een depressieve uitstraling. Zij zijn blij met de gekozen opzet, die volgens hen goed past in de omgeving. Ze hopen dat de omgeving van het complex ook toegankelijk wordt voor omwonenden.

STANDPUNT GEMEENTE

Het terrein van Villa de Akker betreft een privaat terrein en geen openbare ruimte. In principe is het terrein bedoeld voor de toekomstige bewoners die ook zullen bijdragen aan het onderhoud van de tuin. Met de toekomstige bewoners is de ontwikkelaar in gesprek over de toekomstige invulling van de omgeving, waarbij ook regels over de toegankelijkheid en het gebruik van het terrein worden gemaakt.

CONCLUSIE

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 2: BEWONERS BOSSCHEWEG 72-11, MEDE NAMENS 17 ADRESSEN AAN DE BOSSCHEWEG

1. Rijksmonument

Reclamant is van mening dat het rijksmonument in het niet valt door de bouw van de twee wooncomplexen.

2. Vigerend bestemmingsplan

Reclamant vraagt zich af of het bestemmingsplan wel gewijzigd kan worden, de huidige bestemming is er niet voor niets opgelegd.

3. Aanzien Bosscheweg

Volgens reclamant wordt het aanzien van de Bosscheweg aangetast. Flats behoren volgens hem niet aan deze weg te liggen. Hieraan horen alleen mooie villa's met tuinen te liggen.

4. Uitzicht en hoogte van de appartementen

Reclamant vreest voor verlies aan uitzicht, doordat het appartementencomplex vijf bouwlagen krijgt. Liever zien omwonenden dat er helemaal niet gebouwd gaat worden, maar anders geven zij de voorkeur aan maximaal drie etages. Het complex valt hierdoor gedeeltelijk achter de bomen.

5. Verkeersonveiligheid

Reclamant vreest voor een onveilige situatie bij de uitritten van het terrein, doordat er auto's geparkeerd staan op de smalle ventweg.

Deze zienswijze wordt onderschreven door de bewoners/ eigenaren van de Bosscheweg 72-01, 72-02, 72-03, 72-06 t/m 72-12, 54, 55, 58, 60, 62, 74, 82, 88 en 90.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Rijksmonument

Het bouwplan is voorgelegd aan de omgevingscommissie, die bestaat uit onafhankelijke externe adviseurs met kennis over ruimtelijke plannen. De commissie controleert de kwaliteit van ruimtelijke plannen. Deze heeft zich positief uitgelaten over de positionering van de vleugels ten opzichte van het monument. De monumentale villa is en blijft leidend, waardoor deze het hoofdthema in het gebied is. Het monument staat volgens de commissie als het ware op het landschap en de vleugels in het landschap. De commissie vindt dat de gebouwen klasse uitstralen en recht doen aan de landgoedachtige setting waarin ze zich bevinden. *Het monument komt in het huidige bouwplan beter tot zijn recht en van het in het niet vallen van het monument is dan ook geen sprake.*

2. Vigerend bestemmingsplan

In een dynamische samenleving als Nederland is er geen blijvend recht op een bepaalde functie in de leefomgeving. Zeker binnen het domein van de ruimtelijke ordening kan een blijvend recht op een bepaalde bestemming voor een gebouw niet gegarandeerd worden.

Het betreft hier een kantoorgebouw dat al enige tijd leegstaat en waarvoor een vervangende functie is gezocht die passend op de locatie is. De beoogde woningbouw sluit aan op de bestaande structuur in de omgeving. Aan de overzijde van het plangebied is ook een appartementencomplex gelegen (hierin woont reclamant en enkele medeondertekenaars). Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor dit gebouw heeft een ruimtelijke afweging plaatsgevonden waarbij is geoordeeld dat het plan strekt tot een goede ruimtelijke ordening. *Daarom is de gemeente van mening dat er een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden die het rechtvaardigt om voorliggend bestemmingsplan vast te stellen.*

3. Aanzien Bosscheweg

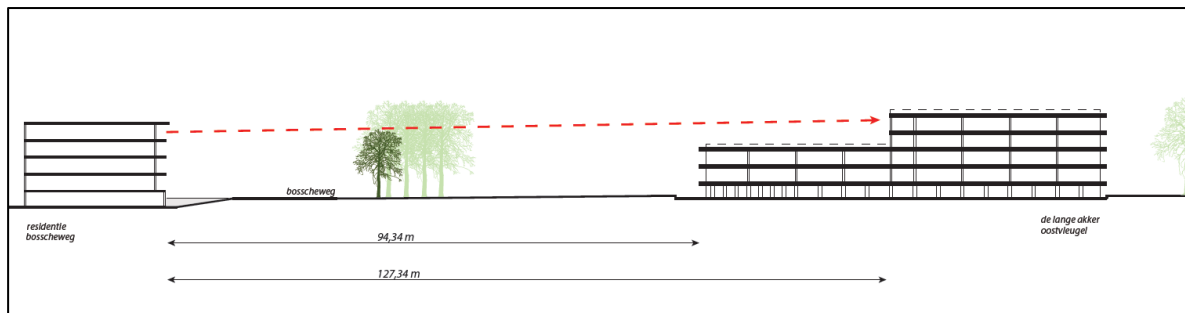
De percelen aan de Bosscheweg bestaan uit grote groenen tuinen met geconcentreerd daarin woonbebouwing. Bij de ontwikkeling van het complex is hierbij aansluiting gezocht. Het totale complex staat in goede verhouding tot de schaal van het perceel, de tuin en de bomen. Hierdoor liggen de nieuwe woonvleugels verder van de weg (ongeveer 50 meter) dan andere bebouwing aan de Bosscheweg en zijn zij omringd door zware laanbeplanting. Dit in zijn geheel maakt de bebouwing passend aan de Bosscheweg. Bovendien bevindt zich aan de overzijde van het perceel een appartementencomplex van ruim vier verdiepingen hoog dat dicht bij de weg ligt en destijds ook als passend in de omgeving werd bevonden. *Gelet op voorgaande wordt het aanzien van de Bosscheweg niet aangetast en is het appartementencomplex passend in de omgeving.*

4. Uitzicht en hoogte appartementen

Aan de voorzijde van de woonvleugels verandert de bouwhoogte niet ten opzichte van de huidige bebouwing. Aan de westzijde neemt de bouwhoogte toe met maximaal 3 meter en aan de oostzijde met maximaal 6 meter. Gedeeltelijk worden de fundamenteën van de woonvleugels beneden het maaiveld gebouwd, terwijl het monument enkele meters op het maaiveld staat.

De hoogste gedeeltes van de woonvleugels liggen op ruim 80 meter van de weg af. De afstand tot het appartementencomplex aan de overzijde is nog groter door de maat van de Bosscheweg zelf en de

tussengelegen ventwegen. Het zicht op het gebouw zelf wordt onttrokken door de zware laanbeplanting aan de voorzijde van het perceel. Enkele bewoners of eigenaren die de zienswijzen hebben ondertekend, hebben geen zicht op de locatie.



Door de woonvleugels haaks op het monument en de Bosscheweg te plaatsen, worden de doorzichten op het landschap niet geblokkeerd door lange gevels maar door kopgevels van 12,6 meter breed.

Lagere bebouwing op het perceel is niet wenselijk, omdat dit zal leiden tot meer ruimtebeslag op de locatie. Dit gaat ten koste van de tuin, de directe omgeving en het achterliggende landschap. Ook in relatie tot het monument is dit niet wenselijk. De omgevingscommissie heeft nadrukkelijk aangegeven dat door de huidige positionering van de gebouwen en het compacter bouwen een beter contrast ontstaat tussen de woonvleugels en het monument en de groene kwaliteiten van de omgeving beter benut worden.

Gelet op voorgaande is er sprake van geen of slechts zeer beperkt verlies aan uitzicht en is een appartementencomplex van met gedeeltelijk vijf bouwlagen op deze locatie passend.

5. Verkeersonveiligheid

De ontsluiting van het plangebied verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Op het parkeerterrein zijn twee in- en uitritten gesitueerd, die uitkomen op een ventweg. Op de ventweg aan de zijde van 'Villa de Lange Akker' wordt niet geparkeerd. Op het eigen terrein zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor zowel de toekomstige bewoners, bezoekers als werknemers. *De gemeente deelt dan ook de vrees van reclamanten voor een onveilige verkeerssituatie niet.*

CONCLUSIE

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 3: BEWONERS BOSSCHEWEG 61

Reclamant is van mening dat het de plannen de privacy en rust aantasten en dat dit leidt tot waardevermindering van zijn huis.

STANDPUNT GEMEENTE

Aan deze zijde van het plangebied komt een woonvleugel waarbij het voorste gedeelte bestaat uit drie bouwlagen en het achterste gedeelte uit vier bouwlagen. Daar waar drie bouwlagen zijn gesitueerd, staat nu een zijvleugel van het monument. De afstand van de woonvleugel tot aan de perceelgrens bedraagt ongeveer 25 meter. Aan de perceelgrens staan zowel aan de zijde van de ontwikkelaar als aan de zijde van reclamant hoge bomen. De bomen aan de zijde van de ontwikkeling zijn opgenomen in het bestemmingsplan en het behoud daarvan is geregeld in de regels bij dit bestemmingsplan. Deze bomen belemmeren het zicht vanuit de appartementen in de tuin van reclamant. *Van een onevenredige aantasting van de privacy van reclamant is hierdoor geen sprake.*

Dit neemt niet weg dat reclamant- indien en voor zover deze van mening is dat er sprake zou zijn van planologisch nadeel door vaststelling van het bestemmingsplan- uiteraard vrij staat een verzoek om tegemoetkoming in (plan) schade in te dienen bij de gemeente na het onherroepelijk worden van het

bestemmingsplan. 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

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.