

Nota van zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan
"De Groene Kamers" te Rijsbergen

1. Inleiding

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om maximaal 40 grondgebonden woningen te realiseren in de 'oksel' van de Ettenseweg en de Bredaseweg te Rijsbergen. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen, zodat het geldende bestemmingsplan ter plaatse wordt herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan "De Groene Kamers" heeft van 13 oktober 2016 tot en met 23 november 2016 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad van de gemeente Zundert. In totaal is één mondelinge zienswijze naar voren gebracht.

In de voorliggende Nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 de zienswijze besproken. *Cursief* is zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt.

Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

2. Zienswijze

Fam. Van Gurp, Ettenseweg 26, 4891 XV, Rijsbergen

De mondelinge zienswijze is ingediend op 31 oktober 2016 en daarmee ontvankelijk.

1. *Reclamant geeft aan moeite te hebben met de maat en met name de hoogte van de woningen, grenzend aan hun perceel. Zowel aan de voor- als achterzijde is een woning mogelijk met een maximale bouwhoogte van 10,5 meter, terwijl de bestaande woning één laag met kap betreft. In het Warandepark zijn achter de bestaande woningen ook lagere bouwhoogten gehanteerd, voorstel om dat hier ook toe te passen.*

De bestaande woning heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan Woongebieden Rijsbergen de mogelijkheid om maximaal 9 meter hoog te bouwen met een goothoogte van maximaal 6 meter. Daarbij is in de Algemene afwijkingsregels van het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% van de maten, afmetingen en percentages in het bestemmingsplan af te wijken. Dit betekent dat de bestaande woning een maximale bouwhoogte kan bereiken van 9,90 meter en een goothoogte van 6,60 meter.

In het ontwerpbestemmingsplan De Groene Kamers is geen afwijkingsmogelijkheid van 10% opgenomen en is de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 10,5 meter. Er kan dus 0,60 meter hoger worden gebouwd, hetgeen met name te maken heeft met de mogelijkheid om nog steeds een volwaardige zolderverdieping te realiseren binnen het nieuwe bouwbesluit.

In overleg met reclamant is ervoor gekozen om de maatvoering van de geplande woning aan de Ettenseweg aan te passen. De goothoogte wordt 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd op basis van deze zienswijze

2. *Reclamant stelt voor om de groenstrook te verleggen, zodat deze grenst aan het perceel Ettenseweg 26, zodat de hinder van de woningen wordt beperkt.*

Er zijn vier 'kamers' gemaakt in het stedenbouwkundig plan. De bedoelde groenstrook is dan ook een bewust gekozen stedenbouwkundige- en zichtlijn door het plangebied, die vanaf het kruispunt Oranjestraat – Ettensweg uitkomt op het buitengebied. Het verleggen van de groenstrook is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst. Tevens kan in een veilige oversteek voorzien worden voor langzaam verkeer, dat vanuit de Groene Kamers uitkomt op het kruispunt. In overleg met reclamant is in het bestemmingsplan een regel opgenomen dat de linker zijgevel van de woning aan de Ettenseweg verplicht tegen de grens van het bouwvlak moet worden geplaatst, waarmee de woning zo ver mogelijk van de bestaande woning Ettenseweg 26 zal worden opgericht.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd op basis van deze zienswijze

3. *Reclamant vreest dat door de diepte van het bouwblok van 15 meter, de woning verder naar achter wordt gebouwd. Voorgesteld wordt een regel op te nemen dat woning verplicht in de voorgevelrooilijn moet worden opgericht.*

Voor de betreffende woning is het voorstelbaar dat het wenselijk is dat deze in de voorgevelrooilijn wordt opgericht. In de regels wordt hier dan ook een verplichting voor opgenomen.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd op basis van deze zienswijze

4. *Reclamant vraagt of ter compensatie een bouwvlak voor een woning kan worden opgenomen achter op het perceel Ettenseweg 26, in het verlengde van de nieuwe woningen.*

Door tegemoet te komen aan de mondelinge zienswijze onder 1 t/m 3 wordt gepoogd de gevreesde overlast voor de woning Ettenseweg 26 zoveel mogelijk te beperken. Het toekennen van een bouwmogelijkheid voor een woning in het achtererf dient geen enkel planologisch belang en is dan ook uitgesloten. In een eventuele volgende fase kan afweging plaatsvinden of het verzoek van reclamant planologisch te verantwoorden is.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd op basis van deze zienswijze