

**Beoordeling van de zienswijzen die zijn ingebracht tegen het voornemen vrijstelling te verlenen op grond van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor de bouw van 19 grondgebonden woningen met aanverwante (parkeer-/groen-)voorzieningen en infrastructuur op de locatie Schouwland, Hooiberg fase II, deel 2 te Rijsbergen.**

DKB Projectontwikkeling B.V. (Urkstraat 10, Postbus 5742, 4801 EC Breda) is voornemens 19 grondgebonden woningen met aanverwante (parkeer-/groen-)voorzieningen en infrastructuur te realiseren op de locatie Schouwland, Hooiberg fase II, deel 2 te Rijsbergen, kadastraal bekend gemeente Zundert, sectie B., nummers 1706, 4221, 4222, 4223, 3348, 4355, 4356 en 4357. Om het initiatief mogelijk te maken is een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 1 van de WRO opgestart. Om de bouwmogelijkheid planologisch te verankeren is daarnaast een bestemmingsplanprocedure opgestart. Het voorontwerpbestemmingsplan fungeert tevens als ruimtelijke onderbouwing voor het vrijstellingsbesluit.

Het ontwerp van het vrijstellingsbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen (van 30 oktober 2008 tot en met 10 december 2008). Tevens zijn omwonenden rechtstreeks via een brief d.d. 24 oktober 2008 op de hoogte gesteld van de mogelijkheid tot inzage. Op 13 november 2008 is vervolgens een inspraakavond georganiseerd. De notulen van deze avond zijn bijgevoegd.

In januari 2009 is gebleken dat niet alle omwonenden de brief van 24 oktober 2008 hadden ontvangen. Daarom is bij brief van 23 januari 2009 een extra zienswijzetermijn opengesteld van 26 januari 2009 tot en met 9 februari 2009. Op 10 maart 2009 is opnieuw een inspraakavond gehouden. Ook de notulen van deze avond zijn bijgevoegd. Vervolgens heeft er op 10 september 2009 een overleg plaatsgevonden tussen een delegatie van omwonenden, de gemeente en initiatiefnemer. Van dit overleg is een memo gemaakt dat als bijlage bij dit verslag is opgenomen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is door verschillende personen gebruik gemaakt, zowel schriftelijk als mondeling.

Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de door reclamanten naar voren gebrachte zienswijzen. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Indien bepaalde onderdelen van de zienswijze niet specifiek zijn genoemd wil dit niet zeggen dat deze niet in de beoordeling zijn betrokken. De reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

## 1. De zienswijze van Reclamant 1

### **1.1 Aantal woningen en parkeren**

Het aantal van 19 woningen inclusief parkeervoorzieningen is te veel. De parkeervakken zijn voor een groot deel gepland bij de in-/uitrit aan de kant van het Biesveld. Dit gaat ten koste van de kwaliteit van de leefomgeving en van de (verkeers-)veiligheid. De al bestaande parkeerdruk zal alleen maar toenemen. Het aantal woningen moet naar beneden worden bijgesteld en daarvoor in de plaats moet parkeergelegenheid worden gecreëerd.

#### *Reactie van de gemeente:*

*Het aantal en de type woningen van dit bouwplan sluiten aan bij het beleid van de gemeente met betrekking tot volkshuisvesting (Woonvisie). Het aantal benodigde parkeervoorzieningen wordt berekend aan de hand van een parkeernorm. Per type woning geldt een bepaalde norm voor hoeveel parkeergelegenheid er gerealiseerd moet worden. De gemeente heeft hierbij gebruik gemaakt van de normen van het CROW. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is hierop uitgebreid ingegaan (zie bijlage 2 bij dit plan). Het bouwplan voldoet aan de gestelde normen.*

*De parkeervoorzieningen zijn zoveel mogelijk bij de woningen zelf geprojecteerd (garages en opritten). Daarnaast zijn in het woonerf enkele openbare parkeervakken voorzien waarbij bewust is gekozen voor clustering. Hierdoor wordt de parkeergelegenheid zo gunstig mogelijk over het openbaar gebied verdeeld.*

*Deze openbare parkeerplekken worden met hagen afgeschermd en voorzien van boombeplanting. Op deze manier wordt het uitzicht op de auto's verminderd en krijgen de parkeerplaatsen een passende plaats in het woonerf.*

*Er is bewust gekozen de parkeervakken bij de entree van het woonerf te situeren. Deze situering en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen zullen minder overlast veroorzaken voor omliggende woningen dan in het geval de parkeervakken in het hofje zelf gerealiseerd zouden worden. Hierbij is rekening gehouden met de oriëntatie van de aanliggende woningen en de afstand van tegenover gelegen woningen tot het parkeren.*

*Wat betreft het aantal woningen kan nog het volgende worden opgemerkt. Vanaf mei 2003 neemt de gemeente deel aan het provinciale pilotproject Bouwen binnen Strakke Contouren (BBSC). Dit betekent dat op zogenoemde inbreidingslocaties onbeperkt, dus zonder contingentering, woningen kunnen worden gebouwd.*

## **1.2 Ontsluiting**

Reclamant verzoekt de ontsluiting van het nieuw aan te leggen woonerf te verplaatsen naar de kant van de Rubertstraat. Met het huidige plan zal de verkeersdruk in het Biesveld te veel toenemen en het uitrijdend verkeer brengt overlast met zich mee (inschijnen van autolampen).

*Reactie van de gemeente:*

*Het verplaatsen van de ontsluiting naar de kant van de Rubertstraat is geen verkeersveilige optie. De Rubertstraat is ingericht als verblijfsgebied, zonder rijbaanindeling en trottoirs. De weg is hierdoor niet ingericht op een verkeerstoename. Indien er meer verkeer door deze straat afgewikkeld zou moeten worden, moet de inrichting van de weg aangepast worden. De breedte van de weg laat dit echter niet toe. Bovendien is hierbij van belang dat aan de Rubertstraat een gymzaal is gelegen. Dagelijks maken hier 5 à 6 klassen van de St. Bavoschool gebruik van. Omdat er geen trottoir is, lopen de kinderen over de rijbaan.*

*In het Biesveld is een verkeerstelling gedaan. Hieruit is naar voren gekomen dat de hoeveelheid verkeer op het Biesveld voldoet aan de normale waarden op een erftoegangsweg. Ook met de toename van het verkeer door de komst van de nieuwe woningen blijven de aantallen binnen de normale waarden.*

*Het inschijnen van autolampen is nooit geheel te voorkomen. Dit is een veel voorkomend verschijnsel, vooral bij hoekwoningen. De aansluiting van de nieuwe weg op het Biesveld kan niet worden verlegd. Een aansluiting van 90° is de meest verkeersveilige optie, omdat bij een hoek van 90° de zichthoeken, en daarmee het uitzicht op het aankomend verkeer, het beste zijn. Indien deze aansluiting in een hoek van minder dan 90° zou worden aangelegd, wordt het uitzicht op het overige verkeer minder. Dit is een onwenselijke situatie.*

*Om het inschijnen van autolampen voor een belangrijk deel te beperken is de uitrit van het hofje zoveel mogelijk naar de noordoost kant gelegd, zodat autolampen voornamelijk op de garage schijnen in plaats van op de woning aan het Biesveld 2. Initiatiefnemer heeft bovendien aangegeven met de bewoners in overleg te willen treden over de eventuele aanleg van groenbeplanting die de mogelijke hinder van het inschijnen van lampen verder zou kunnen verminderen.*

## **1.3 Procedure**

Er moet een vrijstellingsprocedure op grond van de nieuwe Wro gevolgd worden. Uit de publicatie valt niet af te leiden dat het gaat om een verzoek om vrijstelling van voor 1 juli 2008.

*Reactie van de gemeente:*

*Het verzoek om vrijstelling voor de bouw van 19 woningen dateert van 26 juni 2008 en is op 30 juni 2008 ontvangen door de gemeente. Hierdoor is het regime van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oude WRO) van toepassing en kon een vrijstellingsprocedure opgestart worden.*

## **2. De zienswijze van Reclamant 2**

*De zienswijze van reclamant 2 komt nagenoeg overeen met die van reclamant 2, waardoor voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen hierboven is overwogen onder 1.*

### 3. De zienswijze van Reclamant 3

#### **3.1 Vigerende plan**

De bouw van 9 rijtjeswoningen past niet in het vigerende plan. De rijtjeswoningen moeten vervangen worden door vrijstaande of halfvrijstaande woningen.

*Reactie van de gemeente:*

*Door nieuwe inzichten en ontwikkelingen kan het voorkomen dat het bestemmingsplan niet meer aansluit bij het ruimtelijk beleid van de gemeente. Met behulp van deze vrijstellingsprocedure wordt afgeweken van het huidige bestemmingsplan. Door het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure worden de nieuwe bouw mogelijkheden planologisch verankerd. De keuze van het soort woningen sluit aan bij het beleid van de gemeente (Woonvisie).*

#### **3.2 Bomen**

Achter de 9 rijtjeswoningen staan een aantal te behouden bomen. Door de bebouwing lopen de bomen gevaar. Dat is niet acceptabel.

*Reactie van de gemeente:*

*Achter de geplande rijwoningen staan inderdaad een aantal te behouden bomen. Om hiermee rekening te houden zullen de schuurtjes van kavels 16, 17 en 18 worden verplaatst of op een zodanige wijze constructief uitgevoerd dat beschadigingen aan de bomen wordt voorkomen.*

### 4. De zienswijze van Reclamant 4

#### **4.1 Aantal woningen**

In een document van 16-03-2006 staat dat er in dit plan circa 8 grondgebonden woningen gerealiseerd zouden worden. De bouw van 19 woningen zal leiden tot een onveilige woonomgeving en geen mogelijkheden tot groen. De hulpdiensten kunnen alleen ter plaatse komen als er geen voertuigen in de straat staan.

*Reactie van de gemeente:*

*Bij de planvorming is in het verleden inderdaad gesproken over een lager woningaantal. De plannen waar toen over gesproken is hadden echter betrekking op een kleiner plangebied. Het plangebied waar deze vrijstellingsprocedure betrekking op heeft is groot genoeg voor de realisatie van 19 woningen. Het aantal woningen dat in een gebied gerealiseerd wordt is een resultante van meerdere factoren en belangen. Het gewenste type woningen en de financiële haalbaarheid spelen minstens een even grote rol als de fysieke ruimte. De beschikbare ruimte in het plangebied zou bijvoorbeeld met enkel aaneengebouwde woningen ruimte kunnen bieden aan 25 tot 30 woningen. Hier wordt bewust niet voor gekozen. Vanuit het volkshuisvestingsbeleid kiest de gemeente Zundert voor een mix van type woningen. Zie ook de reactie van de gemeente onder 1.1.*

*Het bouwplan gaat uit van plaatsing van de woningen in een hofje: met de voorgevels naar het openbaar gebied en de achtertuinen grenzend aan elkaar. Zowel in het hofje als in de Rubertstraat is er op deze manier voldoende openheid. Het hofje is overzichtelijk ingericht en kent een duidelijke begrenzing tussen privé- en openbaar gebied. Bij de entree van het plangebied is aandacht besteed aan een groene/vriendelijke uitstraling, alsmede aan een goede overzichtelijkheid en openbare verlichting. De vrees van reclamant voor een onveilige woonomgeving is derhalve ongegrond.*

*Het hofje bevat een keermogelijkheid en is daarnaast breed genoeg voor verkeer in twee richtingen. Voor het langzaam verkeer is in een groot deel van het hofje een afzonderlijk pad gelegen. Dit zorgt voor een verkeersveilige situatie. Wat betreft de hulpdiensten kan nog worden opgemerkt dat in dit plan specifiek niet is gekozen voor een ontsluiting aan twee kanten. Deze keuze is gemaakt vanwege de verkeersveiligheid aan de Rubertstraat en de wens om het karakter van die straat te behouden. Hulpdiensten kunnen wel gebruik maken van het langzaamverkeerspad naar de Rubertstraat toe, door middel van het neerlaten van de paal die daar geplaatst zal worden. Deze toegang is 3 meter breed, zodat voertuigen van hulpdiensten hier doorheen kunnen. Hiermee wordt gewaarborgd dat hulpdiensten op de minimaal benodigde afstand de woningen kunnen bereiken.*

## 4.2 Hoogteverschil

Tussen de Laguitensebaan en Biesveld bestaat een hoogteverschil. Hiervoor zal een keerwand inclusief regenwaterafvoer gemaakt moeten worden tegen de achtertuinen van de woningen aan het Biesveld.

*Reactie van de gemeente:*

*Door afgraven, ophogen en bestrating is het mogelijk het water een bepaalde kant op te sturen. Het hemelwater zal binnen het plangebied worden opgevangen en worden doorgeleid (retentie en infiltratie). Bij de daadwerkelijke uitvoering van de bouwplannen zal rekening worden gehouden met het hoogteverschil. In overleg met onze afdeling Openbare Ruimte zal de ontwikkelaar een oplossing bepalen.*

## 4.3 Privacy

De nieuw te bouwen woningen met de achterkanten naar het Biesveld en Laguitensebaan gericht bevatten zeer grote glasoppervlaktes zodat er voor de bestaande woningen geen privacy meer is. Dit zal leiden tot waardevermindering en gedeerd woongenot.

*Reactie van de gemeente:*

*De woningen zullen met de achtertuinen aan elkaar grenzen. Hierbij bestaat voor elke bewoner de mogelijkheid om een erfafscheiding te plaatsen. De achtertuinen van de twee-aaneengesloten woningen zijn gangbaar tot ruim. Bij de meest noordelijke woning (kavel 5) is de zijgevel gericht op de achtertuinen aan het Biesveld. Hierbij is de afstand van de zijgevel tot de achtertuin overal niet minder dan 7,5 meter en tot aan de bebouwing zelfs minimaal 17,5 meter. Deze afstand is ruim voldoende om te kunnen voorzien in ieders privacy. De verblijfsfunctie van grondgebonden woningen bevinden zich hoofdzakelijk op de begane grond.*

*De kapconstructie van de te realiseren woningen kan wellicht ten onrechte de indruk wekken dat aan de achterzijde een dakterras gemaakt kan worden. De woningen zullen echter op een zodanige wijze worden uitgevoerd dat de glasoppervlakte op de bovenste verdiepingen verminderd wordt en het plat dak geen verblijfskarakter kan krijgen. De ramen op de verdieping aan de achterzijde worden voorzien van een borstwering, zodat er geen terrasdeuren van gemaakt kunnen worden.*

*Aan de noordoostzijde van het plangebied is een blok gepland van drie aaneengebouwde woningen met de achtertuinen grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Laguitensebaan. De maatvoering van de achtertuinen verschilt sterk: van ca. 4,5 meter tot 13 meter diep. De derde bouwlaag van de nieuw te realiseren woningen ligt enigszins naar achter en bevat raamopeningen. In een dorpse omgeving is één à twee bouwlagen met een kap passend, waarbij als vuistregel gehanteerd kan worden dat de achtertuin minstens even diep moet zijn als de goothoogte van de achtergevel. Bij de bouw van woningen in een bestaande woonwijk is het gebruik van raamopeningen op de derde bouwlaag of een dakterras niet wenselijk. Vanuit deze optiek is de bebouwingswand aan de oostzijde van het hofje in zijn algemeenheid meer stedelijk van karakter, maar voor de beleving van (de vorm van) het hofje en de privacy hierbinnen is dit niet hinderlijk. Gelet op de ruimte tussen de bebouwing en de achterperceelsgrenzen zal initiatiefnemer bezien in hoeverre de bouwmassa en de gevelindeling van de meest noordelijke woning (kavel 11) kan worden geconformeerd aan de hiervoor genoemde vuistregels, waarbij de voorgevel op het noorden wordt georiënteerd. Voor alle woningen aan de oostzijde van het hofje zal door initiatiefnemer worden bekeken in hoeverre het realiseren van dakterrassen kan worden voorkomen. Hier kan worden gekozen voor een (gesloten) kapconstructie met lagere goothoogte. De opbouw aan de achterzijde zal worden voorzien van hele smalle ramen.*

## 4.4 Noodzaak nieuwe woningen

De noodzaak om de beoogde hoeveelheid woningen neer te zetten is niet aanwezig, gezien het aantal woningen dat te koop staat in Rijsbergen. De kans dat er diverse nieuwe woningen leeg komen te staan is groot. Er moet gekozen worden voor een groenere leefomgeving.

*Reactie van de gemeente:*

*In het kader van de nieuwe Woonvisie is in januari 2009 een marktonderzoek uitgevoerd naar de behoefte en wensen voor bepaalde type woningen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn afgezet tegen de bevolkingsprognose voor de periode 2010-2017. Voor Rijsbergen betekent dit dat er een grote behoefte bestaat aan betaalbare grondgebonden woningen voor starters.*

*Voor de doorstroming is daarnaast behoefte aan grondgebonden twee-aaneengebouwde woningen en in mindere mate aan vrijstaande woningen. Doorstromers hebben de wens voor kavels van tussen de 250 en 450 m<sup>2</sup>. Het plan is volledig ingericht op deze woningbehoefte.*

*In het plangebied is alle ruimte die niet benodigd is voor woningen en wegen groen ingericht. Hierdoor krijgt de openbare ruimte een groen karakter.*

#### **4.5 Grote perceel**

Er zijn uitspraken van wethouder Bonenkamp dat een te bebouwen perceel nooit kleiner mag zijn dan 130 m<sup>2</sup>. In de huidige plannen voldoen meerdere percelen hier niet aan en kunnen geen leefcomfort bieden.

*Reactie van de gemeente:*

*Er bestaan geen (wettelijke) normen met betrekking tot de grootte van bouwpercelen. Ook kavels van 110 m<sup>2</sup> of kleiner kunnen zodanig ingericht worden dat ze goed bewoonbaar zijn. Voor starterswoningen is het belangrijk dat ze betaalbaar zijn voor de doelgroep. In dit geval blijven de woningen door middel van de MGE-constructie ook beschikbaar voor de doelgroep. Om de prijs van de woningen niet te ver op te laten lopen moet de kavelgrootte worden beperkt. De korting die een corporatie maximaal kan geven door middel van een MGE-constructie is bovendien wettelijk vastgelegd.*

*Landelijk is de gemiddelde kavelgrootte van starterswoningen gemaximaliseerd op 150 m<sup>2</sup>. Met de huidige grondprijzen en de financiële situatie op de woningmarkt wordt zelfs geadviseerd een maximum aan te houden van 130 m<sup>2</sup>. Met een gemiddelde kavelgrootte van 128 m<sup>2</sup> voor de starterswoningen voldoet het bouwplan in de woningbehoefte voor starters.*

*(MGE= maatschappelijk gebonden eigendom)*

#### **4.6 Verkeer en parkeren**

Reclamanten verzoeken om extra onderzoek naar het gebruik en de behoefte aan verkeersveiligheid en parkeerplaatsen.

*Reactie van de gemeente:*

*Bij de totstandkoming van de plannen is uitgebreid onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor de afwikkeling van het verkeer en het parkeren. Verderop in dit verslag wordt onder 7.4, 8.5 en 9.2 verder ingegaan op diverse aspecten.*

#### **4.7 Bomen**

Er staan verschillende beschermde bomen op het voorgenoemde bouwplan. Er wordt te kort op deze bomen gebouwd.

*Reactie van de gemeente:*

*Voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen hierboven is overwogen onder 3.2.*

#### **4.8 Landelijk karakter**

De groenlocatie tussen de Laguitensebaan en het Biesveld biedt leefruimte aan diverse dieren. Dit landelijke karakter komt geheel te vervallen bij doorgang van de huidige plannen.

*Reactie van de gemeente:*

*Het gebruik van hofjes is in de gemeente Zundert geen uitzondering en komt meer voor in Rijsbergen. Dit getuigt van een dorps karakter. Zundert en Rijsbergen liggen in een landelijk gebied, maar dit wil niet zeggen dat de kernen zelf zijn aan te merken als landelijk. Het omgevingskarakter van deze kernen varieert van landelijk naar dorps en zelfs gedeeltelijk stedelijk. Een landelijk karakter wordt mede bepaald door toepassing en aanwezigheid van doorkijken naar openheid, de aanwezigheid van open plekken, korte bebouwingswanden, lage goothoogten en een informeel karakter van de openbare ruimte (geen asfalt en stoepen). Ook de bouwstijl, de kleur en het materiaal van de bestaande bebouwing draagt bij aan het karakter van een wijk of dorp.*

*De verkaveling en 3D-visualisaties laten aan de Rubertstraat een beeld zien van voortzetting van het bestaande ritme in de bebouwing. In combinatie met het smalle straatprofiel is de bebouwingsofzet te kwalificeren als landelijk. Het hofje heeft een dorps tot landelijk karakter, met name door de situering van telkens 3-aaneengebouwde woningen van 3 bouwlagen zonder voortuin. De bouwstijl is niet uitsluitend klassiek te noemen, maar ook eigentijds door toepassing van bijvoorbeeld platte daken en lessenaarsdaken.*

*Het nieuwe bouwplan heeft geen puur landelijk karakter. Het plangebied ligt in bestaande bebouwing dat meer is aan te merken als dorps/stedelijk en past hierdoor in het bestaande karakter.*

*Reclamanten stellen dat het landelijke karakter verdwijnt, omdat de leefruimte voor dieren komt te vervallen. In de ruimtelijke onderbouwing is een paragraaf opgenomen met betrekking tot natuur. Er heeft veldonderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat de bouwplannen geen invloed hebben op de aanwezige natuur. Verderop in dit verslag wordt onder 9.5 hier nog wat dieper op ingegaan.*

#### **4.9 Omgang met wensen en klachten**

Hooiberg fase 1 zijn vele woningen verkocht aan mensen die niet op de lijst van woningzoekende staan (gemeente heeft geen verplichtingen om woningen te bouwen voor mensen van buiten de gemeente). Ook vinden reclamanten het zeer bezwaarlijk dat zij nooit verslagen hebben ontvangen van eerdere bijeenkomsten tussen omwonenden en andere (overheids-)instanties. Er vindt geen onderhoud plaats aan de tuinen. Reclamanten zijn teleurgesteld in de wijze waarop bestuurlijk wordt omgegaan met de wensen en klachten van bewoners van de gemeente Zundert.

*Reactie van de gemeente:*

*Door middel van deze zienswijzeprocedure worden bewoners betrokken bij de ontwikkeling van het bouwplan. Er zijn verschillende inspraakavonden en bijeenkomsten gehouden waar omwonenden vragen konden stellen en een bijdrage konden leveren. Er is geprobeerd zo veel mogelijk tegemoet te komen aan de belangen van betrokkenen.*

### **5. Zienswijze van Reclamant 5**

#### **5.1 Aantal woningen**

Er worden te veel woningen gebouwd op zo'n stukje grond, waardoor er weinig leefruimte over blijft.

*Reactie van de gemeente:*

*Voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen hierboven is overwogen onder 1.1, 4.1 en 4.5.*

#### **5.2 Privacy**

De woningen komen te kort tot de perceelsgrens van reclamant te staan, zodat er geen privacy meer is in de tuin en de woning. Bovendien is het perceel bestemd voor agrarische doeleinden.

*Reactie van de gemeente:*

*De afstand van de nieuwe bebouwing tot de achtertuin van reclamant bedraagt ongeveer 6 à 7 meter. Zoals hierboven is overwogen onder 4.3 zou in een dorpse omgeving een achtergevel met een goothoogte van 6 meter (en een kap) passend zijn. De initiatiefnemer beziet voor de oostzijde van het hofje de mogelijkheden voor het toepassen van een andere kapconstructie, waarbij de goothoogte aan de achterzijde beperkt blijft tot maximaal 6 meter.*

#### **5.3 Waardedaling**

De waarde van de woning zal enorm dalen.

*Reactie van de gemeente:*

*Op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kennen B&W degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan op aanvraag een tegemoetkoming toe. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat de schade niet redelijkerwijs voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.*

Een verzoek om een tegemoetkoming in dergelijke planschade moet binnen een periode van 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend bij de gemeente. De aanvraag moet een motivering bevatten en een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade wordt een bedrag in rekening gebracht van € 300,--. Daarnaast kan worden opgemerkt dat met initiatiefnemer is overeengekomen dat gehonoreerde verzoeken tot tegemoetkoming in planschade door initiatiefnemer aan de gemeente worden vergoed. Het staat reclamant vrij om een verzoek in te dienen om een tegemoetkoming in planschade.

## 6. Zienswijze van Reclamant 6

### **6.1 Aantal woningen**

Er worden te veel woningen geplaatst op zo'n klein perceel.

*Reactie van de gemeente:*

*Voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen hierboven is overwogen onder 1.1, 4.1 en 4.5.*

### **6.2 Privacy**

De woningen komen zo dicht tegen de woning van reclamant dat dit ten koste gaat van de privacy in de tuin en woning.

*Reactie van de gemeente:*

*Voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen hierboven is overwogen onder 4.3 en 5.2.*

### **6.3 Erfafscheiding**

In het plan ontbreekt een deugdelijke erfafscheiding.

*Reactie van de gemeente:*

*Initiatiefnemer zal voorzien in een groene erfafscheiding in de vorm van een hekwerk met een open constructie waartegen groene klimplanten aangebracht kunnen worden. Op deze manier worden alle tuinen op dezelfde (groene) manier begrensd.*

### **6.4 Waardedaling**

Als het plan wordt uitgevoerd zoals gepland zal de waarde van de woning aanzienlijk verminderen.

*Reactie van de gemeente:*

*Voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen hierboven is overwogen onder 5.3.*

## 7. Zienswijzen die naar voren zijn gebracht tijdens de inspraakavond van 13 november 2008

### **7.1 Verkoop woningen**

Kan het plan nog worden aangepast als niet alle woningen verkocht worden?

*Reactie van de gemeente:*

*Indien het plan aangepast wordt zal een nieuwe ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden. Dit betekent dat het aangepaste plan opnieuw ter inzage komt te liggen en opnieuw de mogelijkheid zal worden geboden om zienswijzen in te dienen.*

### **7.2 Inkijk**

De verwachting is dat er door de hoogte van de nieuwe woningen veel inkijk in huis en tuin van de bestaande woningen zal zijn.

*Reactie van de gemeente:*

*Voor de gemeentelijke wordt verwezen naar hetgeen hierboven is overwogen onder 4.3 en 5.2.*

### 7.3 Inrit

Worden er bij het begin van de inrit van het hofje opnieuw bomen aangeplant of wordt dit parkeergelegenheid?

*Reactie van de gemeente:*

*Zowel aan de westzijde als aan de oostzijde van de inrit worden nieuwe bomen aangeplant. Aan de westzijde komen ook parkeerplaatsen aan het begin van de inrit.*

### 7.4 Aantal parkeerplaatsen

Kan het aantal parkeerplaatsen nog worden aangepast? Er is nu al veel parkeeroverlast.

*Reactie van de gemeente:*

*Voor het bouwplan is getoetst aan de parkeernormen van het CROW. In het plan wordt uitgegaan van de maximum normen. Er bestaat derhalve geen aanleiding om het aantal parkeerplaatsen aan te passen.*

### 7.5 Speeltuintje

Kan het huidige speeltuintje opgeofferd worden ten behoeve van parkeerplaatsen?

*Reactie van de gemeente:*

*Een speeltuintje zal niet zomaar opgeofferd worden. Dit is in strijd met gemeentelijk beleid en zal op weerstand stuiten in de buurt. Bovendien wordt voldaan aan de parkeernormen waardoor voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor het onderhavige bouwplan.*

### 7.6 Garage

Op de erfgrens van de bestaande woningen aan Biesveld 1 en 3 staat nu een garage ingetekend. Blijft dit zo staan? In eerdere informatieavonden is gesproken over het mogelijk verplaatsen van deze garage van de erfgrens. Kan het plan hierop worden aangepast?

*Reactie van de gemeente:*

*De garage is ten behoeve van het stedenbouwkundige beeld ingetekend als vrijstaande garage. Op die manier krijgt de kopgevel van de eerste woning in het hofje een verbijzondering en vormt de garage niet het eerste beeld bij binnenkomst van het gebied. De garage zal dus tegen de erfgrens aan gesitueerd blijven.*

## 8. \_\_\_\_\_ Zienswijzen die naar voren zijn gebracht tijdens de inspraakavond van 10 maart 2009

### 8.1 Wisseling uitgangen

Het plan heeft voor het autoverkeer slechts één uitgang, te weten aan Biesveld. Voor langzaam verkeer is er nog een tweede uitgang, aan de Rubertstraat. Het is logischer om deze uitgangen om te wisselen: langzaam verkeer naar Biesveld en autoverkeer naar de Rubertstraat.

*Reactie van de gemeente:*

*De Rubertstraat heeft een andere inrichting dan Biesveld, Vogelven en Zwaantjes. Hier ligt namelijk geen trottoir, zodat alle weggebruikers gebruik moeten maken van hetzelfde weggedeelte. De rijbaan is slechts 3,10 meter breed. Het Biesveld heeft een rijbaan met een breedte van 5 meter en aan weerszijden een trottoir van 1,5 meter. Dit maakt dat het Biesveld veel meer geschikt is voor het afwikkelen van verkeer dan de Rubertstraat. De Rubertstraat is ingericht als woongebied waar slechts 22 woningen aan ontsloten worden. Wanneer hier meer verkeer over afgewikkeld zou moeten worden, zou dit betekenen dat de straat anders ingericht moet worden.*

*Bovendien bevindt zich aan de Rubertstraat een gymzaal. Dagelijks lopen hier 5 à 6 klassen schoolkinderen van de St. Bavoschool naartoe. Doordat er geen trottoir aanwezig is, lopen deze kinderen over de rijbaan. Het is daarom dus niet wenselijk om het aantal verkeersbewegingen in deze straat te laten toenemen. Gelet hierop is er voor gekozen het gemotoriseerd verkeer te ontsluiten via het Biesveld en het langzaam verkeer via de Rubertstraat.*



## 8.2 Inkijk

De verwachting is dat er door de hoogte en het grote glasoppervlak van de nieuwe woningen veel inkijk in huis en tuin van de bestaande woningen zal zijn.

*Reactie van de gemeente:*

*Voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen hierboven is overwogen onder 4.3 en 5.2.*

## 8.3 Vervallen kavel

Kan kavel 11 worden opgeofferd ten behoeve van parkeerplaatsen, zodanig dat de parkeerplaatsen 14 t/m 17 verdwijnen voor groen en worden verplaatst naar kavel 11.

*Reactie van de gemeente:*

*Indien de geopperde optie zou worden uitgevoerd zou dit leiden tot een plan met een minder heldere afbakening, omdat de bebouwingswanden aan de oost- en de westzijde dan ongelijk zijn. Dit is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. In het onderhavige plan is sprake van een duidelijke entree van het hofje. Het is niet gewenst dit ontwerpprincipe te laten vervallen. Bovendien heeft het vervallen van een perceel consequenties voor de financiële haalbaarheid van het plan en voor de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente.*

## 8.4 Aantal parkeerplaatsen

Kan het aantal parkeerplaatsen nog worden aangepast? Er is nu al veel parkeeroverlast.

*Reactie van de gemeente:*

*Voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen hierboven is overwogen onder 7.4.*

## 8.5 Verkeerswerende obstakels

Biesveld is nu al een drukke ontsluitingsweg voor de achterliggende wijk Hooiberg en daardoor kindonvriendelijk. Kunnen in deze straat verkeerswerende obstakels worden geplaatst?

*Reactie van de gemeente:*

*Uit tellingen van februari 2008 is gebleken dat van het Biesveld op een gemiddelde werkdag tussen de 778 en 812 voertuigen gebruik maken. Het bouwplan gaat uit van de realisatie van 19 woningen. Dit betekent een toename van 19 maal 6 verkeersbewegingen = 114 voertuigbewegingen. Dit resulteert in maximaal 926 voertuigbewegingen per dag (werkdag). Een intensiteit van 926 verkeersbewegingen per etmaal is normaal voor een erftoegangsweg. Bovendien is het Biesveld ingericht met een ruime rijbaanbreedte van 5 meter en een apart trottoir.*

*Binnen een 30 km/h-zone zijn geen voorrangswegen. Weggebruikers moeten voorrang verlenen aan verkeer dat van rechts komt. Dit maakt dat in de buurt van kruisingen niet hard gereden kan worden. De kruising Laguitensebaan – Biesveld is voorzien van een snelheidsverlagende inritconstructie. Op de kruising Biesveld – Dries ligt eveneens een kruispuntplateau. Deze snelheidsremmers liggen op een afstand van 100 meter uit elkaar. Dit is binnen een 30 km/h-zone een zeer acceptabele afstand. Het aanleggen van extra snelheidsverlagende maatregelen ter hoogte van de nieuwe aansluiting is daarom niet gewenst. Snelheidsremmers leveren daarnaast geluid- en trillingshinder op voor woningen die hier vlakbij liggen. Bovendien wordt door het oprijden van de snelheidsremmer lichtinval van voertuigen verergerd.*

## 8.6 Locatie woningen

Kunnen de 4 vrijstaande woningen aan de Rubertstraat aan het hofje worden gepland en de starterswoningen aan de Rubertstraat, zodat het privacyverlies geringer zal zijn?

*Reactie van de gemeente:*

*Aan de Rubertstraat bevinden zich al relatief ruime kavels met een bepaalde bebouwingsmassa. In onderhavig bouwplan wordt hierbij aangesloten. Het situeren van de starterswoningen aan deze zijde zou niet passen binnen het stedenbouwkundig beeld. Bovendien past de huidige opzet van het bouwplan in het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente en maakt dat het financieel haalbaar is.*

### **8.7 Erfafscheiding**

Onduidelijk is wat voor soort erfafscheiding geplaatst zal worden.

*Reactie van de gemeente:*

*Voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen hierboven is overwogen onder 6.3.*

### **8.8 Uitzicht**

Vraag is hoe het uitzicht zal zijn ten gevolge van de bergingen die op de erfafscheidingen komen te staan.

*Reactie van de gemeente:*

*De bergingen stonden ingetekend met houten materiaal. Ze zullen echter worden uitgevoerd in steen. De bergingen worden geplaatst op het erf van de nieuwe woningen. Indien op de erfgrans wordt gebouwd kan de bewoner aan de kant die grenst aan de eigen tuin kiezen voor een eigen aanzicht, door bijvoorbeeld beplanting aan te brengen.*

### **8.9 Krappe opzet**

De opzet van het plan is te krap. Hierdoor wordt de ruimtelijke beleving van het hofje erg beklemmend. De 3D animaties geven een vertekend beeld.

*Reactie van de gemeente:*

*Ten opzichte van de openbare ruimte lijkt de bebouwingwand van de aaneengebouwde woningen fors. De westelijke bebouwingwand heeft echter een relatief open en laag karakter. Hoe de ruimte wordt ervaren is per individu verschillend. De inrichting van de openbare ruimte en de bouwhoogte bepalen weliswaar in grote mate de openheid van een straat of wijk, maar dit zegt niets over de kwaliteit. Vaak worden goed vormgegeven besloten ruimten zelfs zeer gunstig gewaardeerd. Niet alleen de bouwmassa, maar ook het materiaal- en kleurgebruik van de woningen en de openbare ruimte dragen bij aan de beleving van de omgeving.*

*Het hofje staat met zijn vorm en inrichting los van de aangrenzende openbare ruimte. De openbare ruimte in het plangebied heeft geen doorgaande functie en wordt informeel ingericht. De geborgenheid van het hofje krijgt extra vorm door de wandvorming van de bebouwing, terwijl er genoeg licht en lucht in de openbare ruimte aanwezig is. De woningen worden zo ver mogelijk naar voren geplaatst in verband met privacy en bezonning van de aangrenzende woningen. Hierdoor krijgen de nieuwe woningen meer privéruimte aan de achterzijde en is de privéruimte aan de voorkant van de woningen komen te vervallen. Aan de voorzijde worden de woningen samengebracht door middel van een trottoir, dat als een 'Brabantse stoep' een overgang bewerkstelligt tussen openbaar plein en de private woning.*

*Wat betreft de 3D-animaties kan worden opgemerkt dat deze inderdaad niet de actuele tekeningen weergaven. Het aantal parkeerplaatsen stond hierop niet correct weergegeven. De bouwmassa en de stedenbouwkundige indeling daarentegen, zijn wel juist in beeld gebracht.*

### **8.10 Uitzicht**

Het resulterende uitzicht op "blik" en steen komt de veiligheid en de kwaliteit van de leefomgeving niet ten goede.

*Reactie van de gemeente:*

*Voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen hierboven is overwogen onder 4.1.*

## **9. Zienswijzen die naar voren zijn gebracht tijdens het overleg van 10 september 2009**

### **9.1 Inkijk**

Vanwege de korte afstand tot de bestaande woningen zal er een reductie zijn van privacy ten gevolge van inkijk.

*Reactie van de gemeente:*

*Voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen hierboven is overwogen onder 4.3.*

## **9.2 Verkeer**

Kan Schouwland worden ingericht als een straat met eenrichtingsverkeer? Is de bereikbaarheid van hulpdiensten en vuilophaal gewaarborgd? Hoe kan het verkeer aan het Biesveld worden gereduceerd of vertraagd?

*Reactie van de gemeente:*

*In het huidige plan is uitgegaan van een hofje met een aansluiting in twee richtingen op het Biesveld. Het verkeer rijdt dus in en uit op het Biesveld. Andere opties zijn afgewogen, maar hebben het niet gehaald vanwege de nadelen die hieraan kleven. Het aansluiten op de Rubertstraat is niet mogelijk, omdat deze straat niet is ingericht voor een extra toename van verkeer, vanwege het ontbreken van trottoirs. Zie ook de gemeentelijke reactie onder 8.1.*

*Indien gekozen zou worden voor eenrichtingsverkeer zou dit inhouden dat een groot stuk omgeden moet worden om de straat in te kunnen rijden. Dit is onwenselijk. Het is niet onwaarschijnlijk dat mensen deze afstand te groot vinden en alsnog van de andere kant de straat in gaan rijden, wat tot gevaarlijke situaties zal leiden.*

*De verbinding die nu in het bouwplan is opgenomen voor het langzaam verkeer is te smal om een doorgaande weg van te maken. Voor een weg met eenrichtingsverkeer en een trottoir is minimaal 3,25 meter (wegbreedte) plus 1,80 meter (voetpad) nodig. Indien een dergelijke weg gerealiseerd zou moeten worden, heeft dit gevolgen voor de huidige situering en uitvoering van de woningen in het bouwplan. Op grond van het bovenstaande is dus gekozen voor een aansluiting in twee richtingen op het Biesveld.*

*Wat betreft de hulpdiensten wordt verwezen naar hetgeen hierboven is overwogen onder 4.1.*

*Op een gemiddelde werkdag maken tussen de 778 en 812 voertuigen gebruik van het Biesveld. Door de bouw van de woningen komen daar ca. 114 verkeersbewegingen bij. Dit is een stijging van 14%. Op het drukste moment van de dag (spitsuur) zal er een toename zijn van 11,4 auto's per uur. Dit betekent dat er elke 5 minuten één extra auto door de straat rijdt. Dit zijn normale waarden voor een erftoegangsweg zoals het Biesveld.*

*Het Biesveld is ook een wijkontsluitingsweg. Dit betekent dat het verkeer via het Biesveld naar de achterliggende wijk gaat. Het verkeer dat hier komt is bestemmingsverkeer: het heeft een bestemming in de wijk en is geen doorgaand verkeer. Indien er te hard wordt gereden, gebeurt dit dus door buurtbewoners. Het rijgedrag van omwonenden is niet volledig te beheersen, anders dan door verkeersmaatregelen. Er liggen in de buurt al voldoende drempels om het verkeer te kunnen sturen.*

## **9.3 Medisch centrum / kinderdagverblijf**

Kunnen ten behoeve van het medisch centrum en het kinderdagverblijf extra parkeerplaatsen worden gecreëerd?

*Reactie van de gemeente:*

*Voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen hierboven is overwogen onder 7.4.*

## **9.4 Bestaande bebouwing**

Het is wenselijk bestaande bebouwing af te breken vanwege veiligheid en het voorkomen van overlast in de buurt alsmede de toegankelijkheid voor tuinonderhoud.

*Reactie van de gemeente:*

*Het is de verantwoordelijkheid van initiatiefnemer om te zorgen voor een veilige situatie en het voorkomen van overlast. Indien initiatiefnemer zich niet houdt aan zijn verplichtingen, zal de gemeente hem hierop aanspreken.*

## **9.5 Beschermd diersoorten**

In het gebied Schouwland komen vleermuizen en beschermd bosuilen voor.

*Reactie van de gemeente:*

*Er is een quickscan uitgevoerd naar in het gebied voorkomende flora en fauna. Ten tijde van het terreinbezoek d.d. 10 juli 2007 zijn geen waarnemingen gedaan van de bosuil of vleermuizen.*

Ook zijn er geen sporen of terreinkenmerken waargenomen waaruit de aanwezigheid van de betreffende diersoorten zou blijken. Een eenmalig terreinbezoek kan echter niet volledig uitsluiten of een bepaalde diersoort daadwerkelijk voorkomt binnen het plangebied. Naar aanleiding van deze zienswijze is dan ook aanvullend advies gevraagd aan AGEL adviseurs. Hun advies is hieronder opgenomen.

Aan de hand van de volgende gegevens is nogmaals de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en de bosuil bekeken: gegevens van het Natuurloket, [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) en landelijke verspreidingsatlassen. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde diersoorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van verschillende organisaties, verenigd in de Stichting VeldOnderzoek Flora en Fauna. Op de website [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) worden natuurwaarnemingen van amateurs geordend. Soortwaarnemingen via deze bron zijn redelijk betrouwbaar, maar kunnen moeilijk geverifieerd worden. Deze website geeft echter wel een goed beeld van mogelijke soorten in de omgeving van het plangebied. Daarnaast is gebruik gemaakt van bestaande gegevens uit de Atlas van de Nederlandse Broedvogels (SOVON, 2002) en het provinciale soortenbeschermingsplan voor vleermuizen.

Volgens Natuurloket is het plangebied en de omgeving hiervan goed onderzocht op de aanwezigheid van (broed)vogels. Er zijn geen gedetailleerde gegevens beschikbaar waardoor de aanwezigheid van de Bosuil niet is uit te sluiten. Via [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) is te herleiden dat de bosuil niet is waargenomen rondom het plangebied. Op basis van deze gegevens, de terreingesteldheid en het uitgevoerde terreinbezoek kan geconcludeerd worden dat de aanwezigheid van de bosuil in het plangebied niet waarschijnlijk is.

De Ransuil is wel waargenomen in het plangebied. Deze uil heeft een aantal uiterlijke overeenkomsten met de Bosuil, waardoor mogelijk een vergelijking is gelegd met de bosuil. De ransuil is op een afstand van ca. 300 meter ten zuidoosten van het plangebied waargenomen, ter hoogte van de kruising Prins Bernhardstraat, Bungalowpark en de Min. Verschuurstraat. Het betreft hier een verblijfplaats. Tijdens het veldbezoek zijn geen vaste verblijfplaatsen van de ransuil waargenomen in het plangebied. Het is mogelijk dat de waargenomen ransuil gebruik maakt van het plangebied, bijvoorbeeld als foerageergebied en/of als vaste aanvliegroete tussen verblijfplaats en foerageergebied door middel van de groene lijnelementen binnen het plangebied. Binnen het plangebied liggen enkele groenelementen en bomenrijen die ten behoeve van de bouwplannen zullen worden verwijderd. De bouwplannen zullen echter geen negatief effect hebben op het leefgebied van uilen. Het gaat namelijk niet om een geïsoleerd leefgebied en er zijn voldoende alternatieve leef- en foerageergebieden aanwezig in de omgeving.

In het plangebied kunnen op basis van verspreidingsgegevens de volgende soorten voorkomen: de gewone dwergvleermuis, de grootoorvleermuis, de laatvlieger en de rosse vleermuis. Vleermuizen zijn aan de hand van hun voorkeur voor verblijfplaats onder te verdelen in gebouw- en boomwonende soorten. Daarnaast maken verschillende vleermuizen onderscheid tussen zomer- en winterverblijven. Binnen het plangebied komt (vervallen) bebouwing met hellende daken van dakpannen of golfplaten voor. Vanaf de buitenkant zijn er tussen het dak en de gevel kieren en gaten zichtbaar. Gelet hierop zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen niet uit te sluiten. Tijdens het terreinbezoek zijn echter geen sporen van vleermuizen (urine, uitwerpselen of vetstrepen) waargenomen. Daarnaast hebben de aanwezige bomen in het plangebied geen grote boomholtes of openingen. De bomen zouden als baltsplek gebruikt kunnen worden, maar hebben te kleine openingen om kraamkolonies te kunnen herbergen. Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen niet waarschijnlijk zijn in het plangebied. Wel is het mogelijk dat vleermuizen gebruik maken van de bomen in de directe omgeving van het plangebied. Omdat vleermuizen vaak jarenlang gebruik maken van vaste aanvliegroetes, kan het behoud van groene lijnelementen cruciaal zijn voor de instandhouding van het leefgebied. Nu in de nabije omgeving echter voldoende alternatieve vliegroetes aanwezig zijn, zal hier van geen sprake zijn.

Het plangebied wordt mogelijk gebruikt als foerageerterrin voor vleermuizen. Er zijn echter voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig in de directe omgeving, zodat de bouwplannen geen negatieve invloed hebben voor de vleermuizen.

*Uit gegevens van de provincie ("Bescherminingsplan voor vleermuizen in Noord-Brabant") is nagegaan of er in het verleden vleermuizen zijn waargenomen in (de omgeving van) het plangebied. In Noord-Brabant worden met name op de hogere zandgronden in het midden en zuiden van de provincie veel vleermuizen waargenomen. In de laaggelegen graslanden en uiterwaarden komen beduidend minder vleermuizen voor. Doordat oude holle bomen veelal ontbreken worden hier weinig kraamkolonies van boomwonende soorten aangetroffen.*

*Wat betreft vleermuizen blijkt uit [www.waarnemingen.nl](http://www.waarnemingen.nl) dat de Gewone Dwergvleermuis voorkomt in de omgeving van het plangebied. Deze soort is strikt beschermd door de Flora- en Faunawet (tabel 3). Hiervoor worden enkele voorzorgsmaatregelen geadviseerd en geldt de algemene zorgplicht om het werk stil te leggen indien wel vleermuizen worden aangetroffen.*

#### **9.6 Rooilijnen**

De starterswoningen worden tot op de perceelsgrens gebouwd. Is dit qua bestemmingsplan Hooiberg wenselijk?

*Reactie van de gemeente:*

*Voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar hetgeen hierboven is overwogen onder 3.1 en 8.9.*

#### **9.7 Afwatering**

Hoe wordt wateroverlast voorkomen?

*Reactie van de gemeente:*

*Het hemelwater zal binnen het plangebied conform de eisen van de gemeente worden opgevangen en doorgeleid (o.a. door retentie en infiltratie). Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen hierboven is overwogen onder 4.2.*

#### Conclusie

De door reclamanten ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding de vrijstelling niet te verlenen. De belangen van betrokkenen wegen niet op tegen de belangen van initiatiefnemers en de gemeente om de vrijstelling te verlenen waardoor het mogelijk is 19 woningen te realiseren op de locatie Schouwland in Rijsbergen.

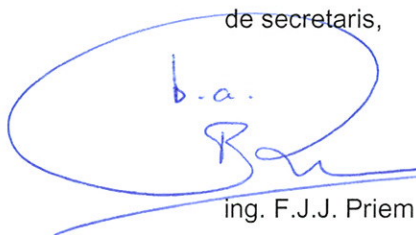
Wel zijn de bouwplannen op enkele punten aangepast om tegemoet te komen aan de wensen van reclamanten. Zie hiervoor de reacties onder 1.2, 3.2, 4.3 en 5.2 met betrekking tot het voorkomen van inschijning van koplampen, het behoud van bomen en het waarborgen van de privacy van omwonenden.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zundert,

de secretaris,

de burgemeester,

  
ing. F.J.J. Priem

  
L.C. Poppe-de Looff