

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

MEMO

Project : Kalkhoven
Opdrachtgever : gemeente Gemert-Bakel
Contactpersoon : dhr. A. Rijken
Datum : 10 juni 2015
Referentie : 130984m11nota
Onderwerp : Nota van beantwoording zienswijzen
Behandeld door : Dhr. drs. M.C.M. Reijnaars

Inleiding

De gemeente werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie Kalkhoven te Handel. Voor deze locatie geldt voor een deel van de gronden geen passend juridisch-planologisch regime ten opzichte van de bestaande situatie. De bestaande situatie behelst momenteel reeds vergunde en gerealiseerde woningen alsmede de bijbehorende infrastructuur. Het plangebied biedt echter ook nog ruimte voor te ontwikkelen woningen, o.a. locatie Sanidrome. Tenslotte worden binnen het plangebied enkele vigerende planologische rechten geactualiseerd, zoals de horecabestemming van Hotel Handelia en de burgerwoningen aan de Pastoor Castelijnsstraat 15 en 17.

Het ontwerp bestemmingsplan "Kalkhoven" heeft vanaf 13 april 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Binnen deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend en derhalve ontvankelijk voor beantwoording. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien.

Zienswijzen

Jouke Aldenhuijsen namens Hotel Handelia, Pastoor Castelijnsstraat 1-3, ontvangen 28 april 2015

Samenvatting

1. Indiener ziet graag dat de nog twee te bouwen woningen aan de zuidzijde van het plangebied, grenzend aan de horecabestemming, gelijke bouwmogelijkheden krijgen als de reeds bestaande woningen. Ook dienen de woningen niet aan de zijgevel van Kalkhoven nr. 15 te worden gebouwd.
2. Indiener wenst graag tevens een bouwvlak opgenomen voor het 2^e bestaande prieeltje in de achtertuin van het hotel.
3. Indiener heeft een wens voor een toekomstige uitbreiding van het hotel.

Reactie gemeente

Ad. 1. De verbeelding wordt aangepast, dusdanig dat enkel nog patiowoningen mogelijk zijn, in lijn met de overige vier reeds bestaande patiowoningen. Daarnaast wordt het bouwvlak van vorm veranderd, dusdanig dat ter plaatse het bouwvlak op drie meter van de zijdelingse perceelsgrens vanaf de woning Kalkhoven 15 wordt gelegd. In de bouwregels van artikel 'Wonen – 2' is overigens reeds bepaald dat woningen, ook hoekwoningen van aaneengebouwde woningen, op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens opgericht moeten worden. Dit geldt derhalve ook voor patiowoningen die als vrijstaand,

twee-aaneengebouwd of aaneengebouwd opgericht kunnen worden. Een woning zal met dit bestemmingsplan inclusief aanpassing op de verbeelding niet aan de zijgevel van Kalkhoven 15 kunnen worden gebouwd.

Ad. 2. Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt het 2^o prieeltje tevens van een bouwvlak voorzien.

Ad. 3. De gemeente neemt kennis van de wens van indiener om het hotel uit te breiden. Daar er momenteel geen concrete plannen zijn voor de uitbreiding van het hotel, noch dat dit concreet is verzocht gedurende de procedure en/of stukken door indiener zijn aangeleverd, wordt dit niet verwerkt in het bestemmingsplan. Indiener staat vrij om een principeverzoek in te dienen. In het verzoek kan indiener haar plannen presenteren, op basis waarvan het college de planologische haalbaarheid toetst en besluit al dan niet medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan. Gevolg bestemmingsplan

De verbeelding wordt aangepast overeenkomstig het hierboven beschrevene.

L. Sterken-Raaijmakers, woonachtig Diederikstraat 43 Gemert en A. Raaijmakers en M. van Cuijk, woonachtig Pastoor Castelijnsstraat 19 Handel, ontvangen 19 mei 2015

Samenvatting

1. Indiener stemt niet in met de bouwmogelijkheid van vier nieuwe woningen op de achterzijde van het perceel Pastoor Castelijnsstraat 17, bekend als locatie Sanidrome. Redenen zijn: de schending van de privacy van de achtertuin van indiener woonachtig Pastoor Castelijnsstraat 19, geluidsoverlast, plaatsen van vuilcontainers tegen erfafscheiding, eventueel bezwaar van toekomstige bewoners tegen huidig hobbymatig gebruik paardenwei, waardevermindering van de woningen en tuinen van Pastoor Castelijnsstraat 19 en van perceel achter Pastoor Castelijnsstraat 21.
2. Indiener meent niet tijdig te zijn geïnformeerd over de plannen voor de bouw van vier woningen op de locatie Sanidrome.
3. Indiener is van mening dat de bouwhoogte van 7 meter inclusief de mogelijkheid om via een afwijking te verhogen met 25% de privacy schendt alsmede het zonlicht op het aangrenzend perceel belemmerd.
4. Indiener vindt de regels omtrent erfafscheiding te vrijblijvend en niet afdoende.

Reactie gemeente

Ad. 1. Met het bestemmingsplan vindt een zorgvuldige afweging plaats om de bouw van vier woningen op de locatie Sanidrome toe te staan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren om ter plaatse vier patiowoningen op te richten. Hieronder is nader ingegaan op de door indiener aangedragen bezwaren:

Schending privacy

Tussen de nieuw op te richten patiowoningen en de achtertuin van indiener die geschikt is voor verblijf, anders dan de paardenwei, zit circa 25 meter. Een dergelijke afstand is groter dan de naastgelegen woningen met bijbehorende tuinen die tevens een directe inkijk op het perceel van indiener hebben. Een schending van de privacy wordt niet reëel geacht. Daarnaast dienen de patiowoningen een binnentuin te krijgen waardoor inkijk vanaf de begane grond van de patiowoningen niet mogelijk. Er kan derhalve geen sprake zijn van onevenredige schending van privacy gezien de situering van de patiowoningen.

Geluidsoverlast

Ter plaatse van het plangebied en omgeving, waaronder het adres van indiener, is sprake van een normale woonsituatie waarbij de daarbij te behoren (woon)geluiden en -handelingen te verwachten zijn. Niet redelijk is te veronderstellen dat er met de komst van vier woningen een overlastsituatie gaat ontstaan. Daarnaast verdwijnt er in de woonomgeving het bedrijf Sanidrome in de milieucategorie 2. Dit kan worden beschouwd als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het primaat voor het gebied is volgens de Structuurvisie + Duurzaam verbinden namelijk wonen. Bedrijven horen in beginsel niet thuis in de woonomgeving.

Vuilcontainers tegen erfafscheiding

Ter plaatse van het plangebied en omgeving, waaronder het adres van indiener, is sprake van een normale woonsituatie waarbij de daarbij te behoren woongeluiden en -handelingen te verwachten zijn. Niet redelijk is te veronderstellen dat er met de komst van vier woningen een overlastsituatie gaat ontstaan.

Hobbymatig gebruik paardenwei

Ter plaatse van de paardenwei vindt enkel begrazing plaats en staan de paarden in een kleine stal. Het hobbymatige gebruik is daarbij naar aard, omvang en intensiteit zodanig beperkt dat geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat.

Indiener staat overigens vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan een planschadeclaim in te dienen op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening bij het college van burgemeester en wethouders. Op de gemeentelijke website is hier meer informatie over te vinden.

- Ad.2. De gemeente is reeds enkele jaren bezig met de planvorming op de locatie Sanidrome in aansluiting op de rest van het woongebied Kalkhoven. Desbetreffende eigenaar wenst zijn bedrijfsvoering namelijk te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Door de gemeente zijn in het kader van de dorpsontwikkelingsplannen woningbouwlocaties gepresenteerd, onder andere de locatie Sanidrome als onderdeel van de ontwikkeling van het gehele woongebied Kalkhoven. Met de bestemmingsplanprocedure van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening komt echter pas formeel voor het eerst de concrete planvorming naar voren. Dit is ook pas de eerste formele stap. De informatieavond van 9 maart 2015 was de eerste mogelijkheid om kennis te nemen van de formele plannen. Een informatieavond is niet wettelijk verplicht gesteld in de procedure. De inspraakmogelijkheid op het ontwerp bestemmingsplan was de formele fase om te reageren op de plannen. De gemeente meent dat indiener daarmee voldoende geïnformeerd is over de plannen op de locatie Sanidrome. Voor het overige zal de procedure van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening worden gevolgd. Indien er nog nadere vragen zijn over het plan kan er via het gemeenteloket een afspraak worden gemaakt.

- Ad. 3. Zie beantwoording onder 1.

Zonlicht

Ten aanzien van het aspect zonlicht geldt dat de vier nieuwe woningen voor schaduwwerking zorgen op de aangrenzende percelen van indieners. Dit gebeurt momenteel ook door de reeds aanwezige bebouwing van het bedrijf Sanidrome dat bestaat uit één bouwlaag met een maximale bouwhoogte van vier meter zoals toegelaten in het vigerende bestemmingsplan. Met het nieuwe bestemmingsplan komen er patiowoningen waarvan de begane grondlaag maximaal 3,5 meter hoog mag worden. De woningen mogen worden afgerond met een 1^e verdieping,

waarbij een goot- en bouwhoogte geldt van respectievelijk 3,5 meter en 7 meter. Dit houdt in dat de 1^e verdieping nog van beperkte omvang kan zijn. Dit betekent dat de hoofdmassa met de vier woningen ten opzichte van de bestaande situatie van de bedrijfsbebouwing nauwelijks wijzigt. De schaduwwerking van de nieuwe woningen is derhalve enkel ter plaatse van de paardenwei en is in de zomerperiode zelfs minimaal door de zuidelijke oriëntatie ten opzichte van de percelen van indiener. Indiener kan van zijn tuin gebruik maken zonder onevenredige nadelige gevolgen van de woningen te ondervinden door schaduwwerking.

- Ad. 4. In de regels van de bestemming 'Wonen – 2' is opgenomen dat erfafscheidingen achter de voorgevel, en dus grenzend aan de percelen van indieners, maximaal 2 meter hoog mogen worden. Met het bestemmingsplan mag niet worden opgenomen van welk materiaal dit dient te zijn. Daarnaast is het plaatsen van schuttingen tot 2 meter vergunningsvrij volgens artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betreft landelijke wetgeving zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het is dus voor de gemeente niet mogelijk om in het bestemmingsplan hier iets anders voor te regelen. Landelijke wetgeving gaat namelijk voor gemeentelijke regelgeving. Niet duidelijk is overigens gemaakt wat indiener verstaat onder te vrijblijvend en niet afdoende.

Gevolg bestemmingsplan

Geen.

J.M.P. van Eldonk-Verbeek en N.D.J.M. van Eldonk, woonachtig Pastoor Castelijnsstraat 23, ontvangen 20 mei 2015.

Samenvatting

1. Indiener stemt niet in met de bouwmogelijkheid van vier nieuwe woningen op de achterzijde van het perceel Pastoor Castelijnsstraat 17, bekend als locatie Sanidrome. Redenen zijn: de schending van de privacy van de achtertuin van indiener woonachtig Pastoor Castelijnsstraat 23, geluidsoverlast, waardevermindering van de woning en tuin van Pastoor Castelijnsstraat 23 en geen informatieverstrekking eerder in het proces.

Beantwoording gemeente

- Ad. 1. Met het bestemmingsplan vindt een zorgvuldige afweging plaats om de bouw van vier woningen op de locatie Sanidrome toe te staan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren om ter plaatse vier patiowoningen op te richten. Voor de overige beantwoording ten aanzien van schending van privacy, geluidsoverlast en waardevermindering zie de reactie op punt 1 van de tweede zienswijze. Indiener staat vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan een planschadeclaim in te dienen op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening bij het college van burgemeester en wethouders. Op de gemeentelijke website is hier meer informatie over te vinden.

De gemeente is reeds enkele jaren bezig met de planvorming op de locatie Sanidrome in aansluiting op de rest van het woongebied Kalkhoven. Desbetreffende eigenaar wenst zijn bedrijfsvoering namelijk te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Door de gemeente zijn in het kader van de dorpsontwikkelingsplannen woningbouwlocaties gepresenteerd, onder andere de locatie Sanidrome als onderdeel van de ontwikkeling van het gehele woongebied Kalkhoven. Met de bestemmingsplanprocedure komt echter pas formeel voor het eerst de concrete planvorming naar voren. De informatieavond van 9 maart 2015 was de eerste mogelijkheid om

kennis te nemen van de formele plannen. De inspraakmogelijkheid op het ontwerp bestemmingsplan was de formele fase om bezwaar te maken tegen het plan. De gemeente meent dat indiener daarmee voldoende geïnformeerd is over de plannen op de locatie Sanidrome.

Gevolg bestemmingsplan

Geen.

J.A.M. de Louw en F.A.M. van Gameren, woonachtig Pastoor Castelijnsstraat 25, ontvangen 22 mei 2015

Samenvatting

1. Indiener stemt niet in met de bouwmogelijkheid van vier nieuwe woningen op de achterzijde van het perceel Pastoor Castelijnsstraat 17, bekend als locatie Sanidrome. Redenen zijn: de schending van de privacy van de achtertuin van indiener woonachtig Pastoor Castelijnsstraat 25, geluidsoverlast, waardevermindering van de woning en tuin van Pastoor Castelijnsstraat 25 en geen informatieverstrekking eerder in het proces.

Beantwoording gemeente

- Ad. 1. Met het bestemmingsplan vindt een zorgvuldige afweging plaats om de bouw van vier woningen op de locatie Sanidrome toe te staan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren om ter plaatse vier patio-woningen op te richten. Voor de overige beantwoording ten aanzien van schending van privacy, geluidsoverlast en waardevermindering zie de reactie op punt 1 van de tweede zienswijze. Indiener staat vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan een planschadeclaim in te dienen op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening bij het college van burgemeester en wethouders. Op de gemeentelijke website is hier meer informatie over te vinden.

De gemeente is reeds enkele jaren bezig met de planvorming op de locatie Sanidrome in aansluiting op de rest van het woongebied Kalkhoven. Desbetreffende eigenaar wenst zijn bedrijfsvoering namelijk te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Door de gemeente zijn in het kader van de dorpsontwikkelingsplannen woningbouwlocaties gepresenteerd, onder andere de locatie Sanidrome als onderdeel van de ontwikkeling van het gehele woongebied Kalkhoven. Met de bestemmingsplanprocedure van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening komt echter pas formeel voor het eerst de concrete planvorming naar voren. Dit is ook pas de eerste formele stap. De informatieavond van 9 maart 2015 was de eerste mogelijkheid om kennis te nemen van de formele plannen. Een informatieavond is niet wettelijk verplicht gesteld in de procedure. De inspraakmogelijkheid op het ontwerp bestemmingsplan was de formele fase om te reageren op de plannen. De gemeente meent dat indiener daarmee voldoende geïnformeerd is over de plannen op de locatie Sanidrome. Voor het overige zal de procedure van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening worden gevolgd. Indien er nog nadere vragen zijn over het plan kan er via het gemeenteloket een afspraak worden gemaakt.

Gevolg bestemmingsplan

Geen.

