

### Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan Vinkelse Slagen

Burgemeester en wethouders besloten op 11 juni 2013 om het ontwerp van het bestemmingsplan De Vinkelse Slagen voor het geven van zienswijzen ter inzage te leggen.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht kon een ieder bij de gemeenteraad mondeling of schriftelijk een zienswijze op de stukken geven.

De bekendmaking stond op 14 juni 2013 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente [www.maasdonk.nl](http://www.maasdonk.nl). De stukken lagen vanaf 17 juni 2013 gedurende 6 weken in de publieksruimte ter inzage en waren in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens de termijn zijn 4 schriftelijke zienswijzen binnengekomen

#### **Zienswijze 1:**

Schriftelijke zienswijze d.d. 27 juni 2013, ingekomen op 1 juli 2013.

#### Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen.

#### Samenvatting:

Indiener geeft aan dat:

1. zijn cliënt door de geplande uitbreiding forse hinder zal ondervinden door:
  - a. het verdwijnen van uitzicht en openheid;
  - b. de beperking van lichtinval;
  - c. inkijk op achtertuin vanuit de beoogde woningen en aantasting van privacy;
2. de dichtstbijzijnde nieuwe woning kan op circa 16 meter van de woning van cliënt worden gebouwd en niet op 19 meter zoals door de gemeente in het inspraakverslag wordt gesuggereerd; daarbij komt dat volgens de regels de nieuwe woning op de perceelgrens kan worden gebouwd waardoor de nieuwe woning van 8 meter hoog direct op de achterperceelgrens van cliënt kan worden gebouwd, wat onaanvaardbaar is;
3. de geplande ontsluiting naast het perceel van cliënt is deels gelegen op gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente;
4. er is voldoende ruimte om de weg richting Lindenlaan 17 te verleggen;
5. omdat de weg dicht op het woonperceel van cliënt is gelegen zal hij daarvan onevenredig veel hinder in de vorm van binnen schijnende koplampen, geluid en trillingen gaan ondervinden;
6. cliënt verwacht door de verkeertrillingen tevens scheuren aan gevels van woonhuis en garage;
7. cliënt verzoekt de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan een uitgewerkt dwarsprofiel van de ontsluitingsweg ter plaatse te voegen;
8. cliënt verwacht dat de geplande weg ook een negatief gevolg heeft voor de waarde van de woning;
9. cliënt heeft nog enkele vragen, die los staan van het bestemmingsplan, maar waar cliënt graag wel vooraf antwoord op wil hebben:
  - a. hoe gaat de erfgrans tussen het perceel van cliënt en de nieuwe weg lopen? De huidige eigendomssituatie is niet correct weergegeven;
  - b. welke bomen worden gerooid en wat wordt er langs de nieuwe weg aangeplant; in verband met het uitzicht op de Lindenlaan en de veiligheid moet de aanplant volgens cliënt laag zijn;
  - c. cliënt gaat er van uit dat de ventilator in de achtergevel van zijn garage mag blijven zitten ondanks dat hierachter woningbouw is gepland; hij gaat er van uit dat hij voor een aanpassing van de ventilator geen kosten hoeft te maken;
  - d. het regenwater kan nu gewoon van het dak aflopen; cliënt gaat er van uit dat hij geen kosten hoeft te maken voor het maken van regenwaterafvoer aan deze zijde;
  - e. de zij- en achtergevel van de garage is niet gevoegd omdat daar geen uitkijk naar was; de zijgevel komt aan de openbare weg te liggen en de achtergevel richting de te bouwen woningen moet deze netjes worden gemaakt; cliënt vraagt of de gemeente hier iets in kan betekenen.

## Reactie

1. De voorgenomen ontwikkeling van het plan de Vinkelse Slagen zal ontegenzeggelijk een forse wijziging van de situatie rondom het perceel opleveren. Deze wijziging zal echter niet een dusdanige verslechtering opleveren dat deze voor de eigenaar van het perceel als onaanvaardbaar moet worden beschouwd. Het uitzicht en de openheid komen te vervallen, maar rekening houdend met het maatschappelijk risico bestaat er nooit een garantie op vrij uitzicht en openheid. Ten aanzien van de vermeende verslechtering van de lichtinval overwegen wij dat de beoogde bouwontwikkeling aan de noordzijde van het perceel plaatsvindt. Gelet op de loop van de zon kunnen de nieuwe woningen geen hinderlijke schaduwen op het perceel veroorzaken. Dit neemt niet weg dat de eigenaar van het perceel door de beoogde ontwikkelingen ten opzichte van de huidige planologische situatie schade kan lijden. Hiervoor kan na onherroepelijkwording van het bestemmingsplan bij ons college een aanvraag tot tegemoetkoming in (plan)schade worden ingediend.
2. De afstand van de bestaande woning tot aan de achterste perceelsgrens bedraagt inderdaad 16 meter. Zo de nieuw te bouwen woning op de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd en inkijk vanuit de nieuw te bouwen woning kan plaatsvinden, zal deze door de gegeven afstand van 16 meter niet onevenredig zijn. Dit geldt temeer omdat een al bestaand bijgebouw het uitzicht op de bestaande woning en erf beperkt. Indien het hoofdgebouw achter de woning van indiener niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd dient conform artikel 8.2.4 lid e van de bestemmingsplanregels, de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter te bedragen. Verder dient volgens artikel 8.2.4 lid h bij vrijstaande woningen het zijerf aan één zijde over een breedte van 3 meter gemeten vanuit de zijdelingse perceelsgrens vrij te blijven van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een afstand van 6 meter achter het hoofdgebouw. Gelet op de meest doelmatige invulling van het aangrenzend perceel zal de hoofdbebouwing zeer waarschijnlijk op 19 meter van de bestaande woning worden gebouwd.
3. De grond is onder verwijzing naar de kadastrale registratie eigendom van de gemeente. Cliënt heeft hiervan een strook in gebruik. Er is geen reden om aan te nemen dat deze reep grond geen eigendom van de gemeente is.
4. Verschuiving van de weg naar Lindenlaan 17 betekent dat bijgebouwen op dit perceel, die niet door de gemeente zijn aangekocht, zullen moeten worden gesloopt. Ook zullen de kavels aan de westzijde van de ontsluiting te ondiep worden waardoor een realistische invulling met woningen onhaalbaar wordt. De bestemming 'Verkeer' heeft ter plaatse een breedte van circa 11,5 meter. Binnen deze bestemming zijn naast wegen ook voetpaden, groenvoorzieningen en bijbehorende aanplanten toegestaan. Voor een goede ontsluiting van de wijk dient rekening te worden gehouden met een breedte van een wegdek van minimaal 6 meter. Binnen de overige 5,5 meter worden het groen en voetpaden aangelegd. De inrichting van de weg zal een dorps karakter krijgen. Een suggestie van de invulling van de weg is weergegeven op bladzijde 32 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Te zijner tijd zal de invulling nader worden uitgewerkt. De weg zal op een voldoende afstand van het perceel van cliënt worden aangelegd, waardoor de weg geen onevenredige overlast voor cliënt gaat veroorzaken.
5. De beoogde ontsluitingsweg ligt binnen de 30 km zone, waardoor de snelheid van de voertuigen en daarmee de geluidsproductie beperkt is. Dit wordt bevestigd in het geluidsonderzoek van 25 april 2013. De beoogde weg vormt een ontsluiting van de woonwijk. Hierover zal in de regel geen zwaar verkeer gaan. Deze mogelijke geluids- en trillingshinder, die cliënt denkt door de ontsluitingsweg te ondervinden is niet te vergelijken met hinder die hij ondervindt van de Lindenlaan. Ten aanzien van de lichthinder overwegen wij dat er maatregelen getroffen kunnen worden om hinder van binnen schijnende lampen te voorkomen.
6. De ontsluitingsweg wordt aangelegd ten dienste van een woonwijk. Gelet op het verkeer dat de wijk in de regel zal aandoen, is het niet aannemelijk dat zwaar verkeer trillingen zal veroorzaken dat er scheuren in de gevels van zijn woning en garage ontstaan. Verwezen wordt naar het antwoord onder punt 5.
7. Zoals hierboven aangegeven is op bladzijde 32 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan al een suggestie in de vorm van een dwarsprofiel over de inrichting ontsluitingsweg opgenomen.
8. Zoals hierboven al weergegeven kan indiener zo nodig en gewenst een verzoek om tegemoetkoming in de planschade indienen.
9. Hieronder volgen de antwoorden op de vragen:
  - a. zoals al aangegeven onder 3 is de reep grond eigendom van de gemeente;

- b. de inrichting van de nieuwe weg zal verkeersveilig worden uitgevoerd met voldoende zicht op de Lindenlaan voor uitrijdend verkeer;
- c. de ventilator mag in de achtergevel blijven zitten;
- d. de betreffende garage staat niet op de erfgrans en de afdrup vindt op eigen terrein plaats; afdrup op eigen terrein is geen probleem, mits geen overlast voor de omgeving veroorzaakt wordt;
- e. wij zullen het stuken of voegen van de zijgevel niet afdwingen; iedereen is zelf verantwoordelijk voor de afwerking van een huis of bijgebouw; de kosten van afwerking kunnen niet voor rekening van de gemeente komen; dit geldt al helemaal als het gebruikelijk is om ook een gevel te voegen, wanneer deze minder of niet zichtbaar is.

### **Zienswijze 2:**

Schriftelijke zienswijze d.d. 9 juli 2013, ingekomen op 11 juli 2013.

#### Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen.

#### Samenvatting:

Indiener geeft aan dat voor de beoogde uitbreiding op die locatie een grotere waterberging nodig is dan waar nu in is voorzien.

#### Reactie

Om mogelijke problemen te voorkomen wordt de bestemming 'Natuur' ook bestemd voor waterberging. Op die manier kan er waterberging in de natuur plaatsvinden en er een soort broekland of elzenbos ontstaan.

### **Zienswijze 3:**

Schriftelijke zienswijze d.d. 7 juli 2013, ingekomen op 8 juli 2013.

#### Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen.

#### Samenvatting:

Indieners geven aan dat:

1. van een maatschappelijke haalbaarheid geen sprake kan zijn omdat burgemeester en wethouders niet met omwonenden een vooroverleg heeft gevoerd; op de brief van 13 december 2009 is nimmer een antwoord ontvangen;
2. in het bestemmingsplan is weinig rekening gehouden met de bestaande groenstructuren en het bewerkstellingen van een zachte overgang;
3. volgens de toelichting van het ontwerp van het bestemmingsplan vormt de sloot achter de percelen aan de Jeroen Boschstraat onderdeel van de afwateringsstructuur; het antwoord van het college in het inspraakverslag staat hier haaks op;
4. door wat de bestemming groen omvat blijkt uit het plan niet of de speeltuin behouden blijft of wordt uitgebreid;
5. in verband met de sociale controle en veiligheid is het van belang dat de woningen met de voorzijde naar de speeltuin toe worden gebouwd zodat er direct zicht op is; thans is er al overlast door hangjongeren in de speeltuin en is door de situering van de voorgevels van de huidige bebouwing ten opzichte van de speeltuin geen directe controle mogelijk;
6. de percelen grond, die door verjaring in eigendom van de bewoners aan de Jeroen Boschstraat zijn gekomen, dienen de bestemming wonen te verkrijgen;
7. zij willen een strook grond verkrijgen in plaats van dat zij aanspraak moeten maken op vergoeding van planschade om de nadelige gevolgen van de beoogde bebouwing zoveel mogelijk te beperken; zij zijn van mening dat, voordat de uitwerking plaatsvindt, grond overgedragen kan worden onder de voorwaarde dat er vervolgens dan geen planschade wordt aangevraagd;

8. zij willen graag een toezegging dat bij de uitwerking de nok- en goothoogte van de nieuw te bouwen woningen, die grenzen aan de bestaande woningen, altijd lager zullen worden uitgevoerd en niet alleen conform de bedoelde schets.

#### Reactie

1. De brief is beantwoord in gesprekken met de wethouder en ook tijdens de informatieavond. De brief is deels schriftelijk beantwoord via o.a. het inspraakverslag. Indien er schetst voor wat betreft de beantwoording van de brief een onjuist beeld.  
Wij dienen te handelen vanuit het algemeen belang. Daarbij proberen wij zoveel als mogelijk rekening te houden met individuele belangen. Het is gelet op individuele belangen niet gebruikelijk om met omwonenden vooroverleg te voeren. Desondanks zijn er in de voorontwerpfase gesprekken geweest. Verder is er gelegenheid geweest om inspraakreacties te geven op het voorontwerp van het bestemmingsplan. In de ontwerpfase mogen omwonenden bij de gemeenteraad een zienswijze geven op het ontwerpplan.
2. Achter de percelen aan de Jeroen Boschstraat zijn geen groenstructuren in de vorm van opgaand groen meer aanwezig. Het gebied achter de woningen aan de Jeroen Boschstraat worden later uitgewerkt. Op dat moment zal ook meer duidelijkheid ontstaan over de invulling van het gebied.
3. De sloot waarvan het midden ligt op de erfgrens van de achterpercelen aan de Jeroen Boschstraat is geen schouwsloot en watert ook niet af op een omliggend watersysteem. Er is dan ook geen bestuursrechtelijke verplichting om deze zaksloot planologisch te beschermen, dan wel een onderhoudspad erlangs aan te leggen. Volgens de waterparagraaf zal de sloot ook geen deel gaan uitmaken van het watersysteem in de Vinkelse Slagen. De sloot heeft de functie om stijgend grondwater op te vangen. Bij de uitwerking van fase 2 zal een definitief besluit over de sloot worden genomen. Tijdens de planvorming van de tweede fase krijgen belanghebbenden de mogelijkheid hun zienswijzen op het voornemen kenbaar te maken. Indien zij dit nodig achten, kunnen belanghebbenden tegen het besluit in beroep gaan.
4. De bestaande speeltuin is een belangrijke speelvoorziening in de wijk is. Deze voorziening blijft in de nieuwe situatie behouden. Uitbreiding van de speeltuin hangt af van de behoefte die daaraan bestaat. Het bestemmingsplan laat uitbreiding van de speeltuin toe.
5. Bij de gemeente zijn geen signalen bekend dat er in de speeltuin overlast zou zijn van hangjongeren. Door het voornemen tot aanleg van een voet/fietspad over en een weg langs de speeltuin zal de sociale controle toenemen in vergelijking met de huidige situatie. Bij de uitwerking van fase twee zal bezien worden of voorgevels van woningen richting speeltuin gepositioneerd dienen te worden. Er is op dit moment geen reden om fase 1 anders in te richten.
6. De betreffende gronden vallen buiten het plangebied. Voor de gemeente Maasdonk is er geen noodzaak om deze gronden in het bestemmingsplan mee te nemen en deze naar de bestemming naar 'wonen' om te zetten. De gronden zijn destijds door de huidige eigenaren in gebruik genomen terwijl ze een openbare groen bestemming hadden. Op dit moment hebben de percelen de bestemming 'groensingel'. Indien belanghebbenden aanpassing van de bestemming willen, dan kunnen zij hiervoor een verzoek indienen. Op grond van dit verzoek zal worden bezien of medewerking aan het omzetten van de bestemming 'groensingel' naar 'wonen' kan worden verleend.
7. Indien belanghebbenden van mening zijn dat zij door wijzigingen van een planregime schade lijden die redelijkerwijs niet voor hun rekening dienen te blijven, dan kunnen zij, na het onherroepelijk worden van het gewijzigd planologisch regime, bij de gemeente om een tegemoetkoming in die planschade verzoeken. De gronden achter het woonperceel van de indieners hebben volgens het beoogde plan de bestemming "Wonen - Uit te werken". De percelen hebben geen directe woonbestemming. Het is vooralsnog niet duidelijk wanneer dit gedeelte wordt uitgewerkt laat staan wanneer deze onherroepelijk wordt. De hoogte van de planschade kan om die reden niet worden bepaald. Vandaar dat het nu opportuun is een tegemoetkoming in de planschade uit te keren. Overigens is het standpunt van de gemeente dat een tegemoetkoming in de planschade niet in de vorm van grond wordt uitgekeerd.
8. Op bladzijde 27 van de toelichting staat onder randvoorwaarden dat bij de nadere uitwerking van de woningbouwlocaties zoveel mogelijk een zachte overgang naar de bestaande woonkavels aan de Jeroen Boschstraat, Jan Steenstraat en Lindenlaan zal worden gecreëerd. Dit zal worden bewerkstelligd door aangrenzende kavels met een grotere diepte te situeren en op deze kavels lagere bebouwing met een goot- en nokhoogte van respectievelijk maximaal 4,5 en 8 meter toe te

staan. Ten opzichte van het voorontwerp is in het ontwerp bestemmingsplan de bebouwingshoogte op percelen aangrenzend op bestaande bouw ook verlaagd. Dit geldt alleen als de beoogde woningbouw ook direct aangrenzend aan de bestaande woonpercelen is en conform de schets op bladzijde 28 in de toelichting van het ontwerpplan wordt ontwikkeld.

#### **Zienswijze 4:**

Schriftelijke zienswijze d.d. 6 juli 2013, ingekomen op 8 juli 2013.

#### Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen.

#### Samenvatting:

Indiener geeft aan dat:

1. langs zijn woning een voet- en fietspad kan komen welke een doorgaande route van en naar de Vinkelse Slagen is; hij verwacht meer overlast; nu al ondervindt inspreker overlast door hangjongeren in de speeltuin;
2. er naast de ontsluitingsweg wellicht ook voorzien moet worden in een calamiteitenroute; zijn vraag is, of daarin is voorzien;
3. door de geplande bebouwing hij meer geluidsoverlast zal ondervinden en het landelijke uitzicht verliezen;
4. hij door de planologische veranderingen waardevermindering van zijn eigendom verwacht.

#### Reactie

1. Het vigerende bestemmingsplan, dat op het betreffende perceel van toepassing is, laat al de aanleg van voet- en fietspaden toe. Door de aanleg van de woonwijk zullen paden frequenter gebruikt gaan worden als doorsteek richting de voorzieningen in het dorp. Hierdoor is, in vergelijking met de huidige situatie, een zekere toename van hinder niet uit te sluiten. Voet- en fietspaden zijn echter langzaam verkeerroutes waarvan geen onaanvaardbare hinder te verwachten is. Voordeel van de aanleg van een voet- en fietspad is dat de sociale controle toeneemt. Dit verkleint de kans op overlast van hangjongeren. Er zijn bij de gemeenten overigens geen signalen bekend dat sprake is van overlast van hangjongeren.
2. Het bestemmingsplan voorziet in een calamiteitenroute van het uitbreidingsplan tussen de percelen Lindenlaan 5 en Lindenlaan 9.
3. In vergelijking met de huidige situatie zal de woonomgeving voor indiener veranderen. Dit behoort echter tot het maatschappelijk risico. Ook straks zal sprake zijn van een goed woonmilieu.
4. Ter beantwoording van dit punt wordt verwezen naar antwoord 8 op zienswijze van indiener 1.

Burgemeester en wethouders besloten op 1 oktober 2013 om het ontwerp van het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

Voorstel is om de zienswijze 2 ontvankelijk en gegrond te verklaren, de zienswijzen 1, 3 en 4 ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan op grond van de inhoud van zienswijze 2 gewijzigd vast te stellen.

Maasdonk, 1 oktober 2013

Burgemeester en wethouders van Maasdonk,  
Secretaris, burgemeester,

drs. J.C.M. Michels

drs. R.H. Augusteijn