



ZIENSWIJZENOTA

SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN OP ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'WANROIJ GERARDUS MAJELLA-DE WILGEN'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gerardus Majella-De Wilgen' heeft ter inzage gelegen van 24 september 2014 tot en met 10 november 2014. Gedurende deze termijn zijn verschillende zienswijzen binnengekomen. Deze worden in dit verslag samengevat en beantwoord. In de bijlage bij deze zienswijzennota zijn de zienswijzen integraal opgenomen.

Geheel onderaan dit verslag wordt aangegeven op welke punten het ontwerpbestemmingsplan is aangepast waaronder ook enkele ambtshalve aanpassingen.

ZIENSWIJZE	BEANTWOORDING
<p>1. dhr. R. Elbers en mevr. M. van Berkel, Kruinstraat 3 te Wanroij <u>Bouw-/goothoogte</u></p> <p>a. De reclamant geeft aan dat de opgenomen bouw-/goothoogte (respectievelijk 11 en 6 meter) in geen verhouding staan tot de omliggende bestaande bebouwing (bouwhoogte max. 8 meter).</p> <p>b. Gesteld wordt dat de bouw-/goothoogte in toelichting en regels niet overeenkomen.</p> <p>c. Gevraagd wordt ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit de hoogte van de hoofdgebouwen als volgt aan te passen: nokhoogte 9m en goothoogte 5,5m.</p> <p>d. Middels binnenplanse afwijkingsprocedure kunnen bouw-/goothoogte respectievelijk worden verhoogd naar 13 en 8 meter. Reclamant betwijfelt of dit wel is afgestemd op de bouwplannen?</p> <p>e. Reclamant vraagt ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit om de afwijkingsbevoegdheid om een hogere bouw-/goothoogte te schrappen.</p> <p>f. Waarom zijn de afwijkingen van de regels die gesteld zijn t.a.v. de bouwhoogte van gebouwen t.b.v. plaatselijk verhogingen</p>	<p>1. Bouw-/goothoogte</p> <p>a. Het bestemmingsplanprincipe gaat ervan uit dat één van de twee modellen uiteindelijk zal worden gebouwd. Het eerste model gaat uit van de sfeer van de voormalige school met bijbehorende goot- en bouwhoogte. Dit is in de toelichting ook zodanig verwoord, maar niet goed in de regels/verbeelding opgenomen. Dit resulteert in een aanpassing in de regels en op de verbeelding. In de regels wordt opgenomen dat bij model 1 een maximale goothoogte van 4,5 meter en bouwhoogte van 9 meter is toegestaan. Model 2 (twee bouwblokken aan het groen) voor de schoollocatie en de locatie De Wilgen krijgen een maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 9 meter. De maatvoeringaanduidingen worden van de verbeelding gehaald en de bovenstaande maatvoeringen worden in de regels opgenomen.</p> <p>b. Zie beantwoording 1a.</p> <p>c. Zie beantwoording 1a.</p> <p>d. Er zijn nog geen concrete bouwplannen in procedure. Aan de afwijkingsbevoegdheid zitten voorwaarden verbonden waarbij o.a. de belangen van omwonenden niet onevenredig mogen worden geschaad en het bouwplan moet passen binnen het straat- en bebouwingsbeeld. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit voldoende gewaarborgd.</p> <p>e. Zie beantwoording 1d.</p> <p>f. De algemene afwijkingsregeling is een gemeentebrede generieke regeling en biedt de mogelijkheid voor dergelijke installaties, maar ook voor bijvoorbeeld een lichtkoepel. In ieder geval is gestapelde woningbouw binnen de regels niet mogelijk, waardoor een luchtbehandelingsinstallatie</p>

(luchtbehandelingsapparatuur, liftopbouw e.d.) opgenomen? Reclamant vraagt zich af of we hier te maken hebben met een appartementengebouw?

Verkeer en parkeren

- g.** Er wordt geconstateerd dat in model 2 er een verdubbeling is van het aantal huishoudens dat via de Kruinstraat ontsloten wordt. Daarbij maakt het plan ook aan huis verbonden beroepen mogelijk, wat extra verkeersbewegingen oplevert. Reclamant geeft dan ook aan dat de stelling dat het verkeer in de Kruinstraat niet of nauwelijks toeneemt niet klopt.
- h.** Reclamant stelt dat de gevel van hun woning meer wordt belast met geluid en licht van koplampen van af- en aanrijdend verkeer.
- i.** Reclamant vraagt zich af waarom de wijze van ontsluiting in model 1 (via Noordstraat) ook niet voor model 2 kan worden toegepast. Reclamant wil dat het plan zo aangepast wordt, dat alle woningen via de Noordstraat ontsloten worden. Reclamant stelt voor om het hoekje grond aan de Noordstraat, dat in model 1 wel wordt benut, te gebruiken om dit mogelijk te maken.
- j.** Gesteld wordt dat er binnen het plan niet voldoende parkeerplaatsen zijn. De gehanteerde norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning wordt te laag bevonden. Zeker gezien het feit dat het plan een aan huis verbonden beroep toestaat, wat extra parkeerdruk oplevert.
- k.** Aangegeven wordt dat de parkeerdruk op dit moment, mede door de tandartspraktijk, te hoog is. Voetpad en groenstrook staan vol met geparkeerde auto's.
- l.** In model 2a geeft reclamant de voorkeur om de garages te situeren tegen de zijgevels van de woningen om een rommelig beeld te voorkomen. Hierbij wordt het opofferen van een klein gedeelte groen aan de Noordstraat als

of een lift ook niet waarschijnlijk is.

Verkeer en parkeren

- g.** In verhouding tot het aantal vervoersbewegingen dat in het verleden naar de school reed neemt het verkeer eerder af dan toe. Als uitgegaan wordt van de verkeersgeneratiecijfers van de CROW is op te maken dat een basisschool circa 6,4 verkeersbewegingen per 10 leerlingen genereert. Het merendeel kwam over de Kruinstraat. Dit resulteert in circa 88 bewegingen per dag over de Kruinstraat (uitgaande van 75% over de Kruinstraat en 184 leerlingen). De nieuwe woningen genereren circa 7,4 verkeersbewegingen per woning(tussen/hoekwoningen), wat resulteert in circa 74 verkeersbewegingen per dag. Het aantal bewegingen neemt dus eerder af dan toe.
- h.** Zie beantwoording 1g. Het ervaren van verkeersbewegingen, waaronder dus ook koplampen en geluid, hoort voor het overige ook bij een gewone woonwijk waar, wat ons betreft, in deze sprake van is.
- i.** Het bestemmingsplan sluit dit niet uit, maar aangezien in het verleden de meeste vervoersbewegingen ook al over de Kruinstraat gingen, ligt een ontsluiting via deze weg het meest voor de hand. Bij de verdere planontwikkeling zal hiertoe een keuze worden gemaakt.
- j.** Deze parkeernorm is conform de publicatie 182 van het CROW voor woningen in het middeldure segment (2008). Op de schetsen is in model 2a rekening gehouden met respectievelijk 10 openbare parkeerplaatsen en 10 parkeerplaatsen/garages op eigen terrein dit resulteert in 2,0 pp/woning. Bij model 2b zijn 16 openbare parkeerplaatsen en 8 parkeerplaatsen/garages op eigen terrein getekend. Hiermee wordt een parkeernorm van 2,7 gehaald. Er is daarmee aangetoond dat het plan stedenbouwkundig uitvoerbaar is. Een aan huis verbonden beroep is gericht op kleinschalige beroepen (slechts tot 60 m²). Hierbij zal het aantal benodigde parkeerplaatsen zeer gering zijn. Aangezien hier sprake is van openbare parkeerplaatsen is dubbelgebruik mogelijk van de parkeerplaatsen die overdag door eventuele bezoekers van de functie kan worden gebruikt en 's avonds door bewoners. Hierdoor worden er geen problemen verwacht.
- k.** Deze praktijk ligt buiten het plangebied. Wat betreft de parkeerdruk zie de beantwoording 1j.
- l.** De locatie voor de garages worden in het bestemmingsplan niet direct vastgelegd. De stedenbouwkundige schets geeft hierbij een voorbeelduitwerking. Door de garages op het achterterrein te situeren, ontstaat de mogelijkheid om deze uniform vorm te geven en zijn deze vanaf de weg niet zichtbaar. Hierdoor ontstaat juist een rustiger beeld.

acceptabel geacht.

Bouwdiepte

m. Artikel 8.3. laat ondergrondsbouwen toe tot een diepte van 5 meter onder peil. Reclamant vraagt zich af of de regeling wel is toegesneden op de bouwplannen en of dat we hier te maken hebben met een appartementengebouw?

n. Verzocht wordt om ondergronds bouwen niet toe te staan binnen het plan.

Waterhuishouding

o. In de toelichting wordt gesproken over een hemelwaterneutrale ontwikkeling en het afkoppelen van het hemelwater binnen het plangebied. Reclamant geeft aan de er regelmatig water overlast in de Kruistraat is. Het wordt dan ook aannemelijk geacht dat door het afkoppelen van het regenwater nog meer problemen met (grond)water zullen ontstaan. Het bouwplan dient schade aan bestaande woningen door wateroverlast te voorkomen.

Groenvoorziening

p. Artikel 3 'Groen' laat gebouwen voor openbaar nut en ontmoetingsvoorzieningen tot maximaal 50m² en 4 meter hoog toe. Gesteld wordt dat extra bebouwing, boven op de huidige bouwplannen, niet wenselijk is. Verwezen wordt naar het aspect waterhuishouding.

q. Reclamant vraagt om bebouwing en 'ontmoetingsvoorzieningen voor specifieke groepen mensen' niet toe te staan in de bestemming Groen.

r. Naar aanleiding van de informatieavond wil reclamant weten wat het eindbeeld is van de groenstrook.

Overschrijding bouwvlak

s. In artikel 5.3.1.b wordt aangegeven dat afgeweken kan worden ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak door de hoofdbouwmassa van de modellen 1 en 2 tot 5 meter. Dit zou betekenen dat de bebouwing tot tegen de Kruistraat kan worden gerealiseerd. Reclamant stelt dat dit een ernstige aantasting van het woongenot is.

t. Reclamant geeft aan dat artikel 5.3.1.b de artikelen 5.2.2 en 5.25

Bouwdiepte

m. Appartementen/gestapelde bouw is binnen de regels niet toegestaan, zie hiertoe beantwoording 1f. Ondergronds bouwen is bedoeld voor het aanbrengen van een kelder onder de woning. De gemeente wil deze vrijheid aan toekomstige bewoners geven om hier al of niet gebruik van te maken. Dit is overeenkomstig de woonbestemmingen elders binnen de gemeente. De bouwdiepte van 5 m heeft overigens, voor zover wij dat zien, geen ruimtelijke consequenties voor omwonenden.

n. Zie beantwoording 1m. Dit leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Waterhuishouding

o. Zoals in de waterparagraaf is gesteld neemt het verhard oppervlakte ten opzichte van de huidige situatie af, waardoor er meer infiltratiemogelijkheden zijn voor het hemelwater. Binnen het plangebied wordt verder gezocht naar gepaste maatregelen om eerst het water te bergen/te laten infiltreren. De situatie zal daardoor in ieder geval niet verslechteren, maar worden verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

Groenvoorziening

p. Dit artikel is conform de standaard regeling voor 'Groen' binnen de gemeente. Zoals onder punt 1o. is aangegeven zal de waterhuishouding worden verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Het eventueel toevoegen van een beperkte oppervlakte aan verharding vormt hierbij geen belemmering. Er zijn momenteel geen plannen om hier bebouwing te realiseren, maar de gemeente wil bijv. een elektriciteitshuisje of een bankje niet uitsluiten mocht dit in de toekomst gewenst zijn.

q. Zie beantwoording 1p.

r. In deze fase van het planproces is het nog niet duidelijk hoe de groenstrook gaat worden ingericht.

Overschrijding bouwvlak

s. Dit is geregeld via een afwijkingsmogelijkheid. Aan de afwijkingsbevoegdheid zitten voorwaarden verbonden waarbij o.a. de belangen van omwonenden niet onevenredig mogen worden geschaad en het bouwplan moet passen binnen het straat- en bebouwingsbeeld. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit voldoende gewaarborgd.

t. Artikel 5.3.1 b biedt een mogelijkheid om af te wijken van wat er onder 5.2.2. en 5.2.5. staat. Bij de uitwerking van de plannen behoud men hierdoor nog enige uitvoeringsvrijheid zonder dat hiervoor een uitgebreide procedure moet worden doorlopen. Bijvoorbeeld als de bebouwing enkele meters naar achter wordt geschoven. Hiertoe dient wel een afwijkingsprocedure te worden doorlopen, waarbij het gestelde onder

<p>tegenspreekt t.a.v. het aspect bouwen binnen de aanduiding. Zijn deze artikelen te interpreteren?</p> <p>u. Reclamant geeft aan dat de regels geen afwijkmogelijkheid voor bouw van de hoofdgebouwen buiten de specifieke bouwaanduiding mogen bevatten.</p> <p><u>Dakkapellen</u></p> <p>v. Gesteld wordt dat het niet wenselijk is om nieuwe woningen van 2 bouwlagen met kap de mogelijkheid te bieden voor dakkapellen aan de voorzijde. Deze bouwmassa staat niet in verhouding met de bestaande bebouwing.</p> <p>w. Reclamant vraagt een regeling op te nemen die dakkapellen aan de voorzijde niet toestaat.</p> <p><u>Artikel 11</u></p> <p>x. Artikel 11 'Artikel procedureregels' wordt door reclamant overbodig geacht, aangezien de benoemde bevoegdheden nergens worden geregeld.</p> <p><u>Overig</u></p> <p>y. Aangegeven wordt dat de regeling te ruim is voor de gepresenteerde plannen. Verzocht wordt de regelingen in het plan te verengen, zoals is voorgesteld.</p> <p>z. Er wordt aangegeven dat de bewoners van de Kruinstraat graag bereid zijn om in gesprek te gaan met betrokken partijen om tot een regelgeving/uitvoering van het plan te komen.</p> <p>aa. Ten aanzien van de bouwwerkzaamheden worden zorgen uitgesproken t.a.v. logistiek en opslag van bouwverkeer en materialen.</p>	<p>beantwoording 1s. van toepassing is.</p> <p>u. Zie beantwoording 1t.</p> <p><u>Dakkapellen</u></p> <p>v. Onder beantwoording 1a. is aangegeven dat in het geval van model 1 de maximale goot- en bouwhoogte wordt aangepast. In model 2 is een hogere massa stedenbouwkundig verantwoord omdat er verder van de naastgelegen perceelsgrenzen wordt gebouwd. In de gehele wijk is een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 11 meter toegestaan in het huidige bestemmingsplan (en ten delen ook aanwezig), hier sluit dit plan op aan.</p> <p>w. Zie beantwoording 1v. De gemeente ziet hierdoor geen reden om de regeling aan te passen.</p> <p><u>Artikel 11</u></p> <p>x. Hetgeen aangegeven wordt is correct. Artikel 11 zal worden verwijderd.</p> <p><u>Overig</u></p> <p>y. De gemeente is van mening dat de opgestelde regeling en bijbehorende verbeelding voldoende de bandbreedte van de ontwikkeling laat zien. Om te komen tot een goed plan dat aansluit bij de marktvrage is een bepaalde mate van flexibiliteit noodzakelijk.</p> <p>z. Het college is bereid om, na vaststelling van het ontwerp-raadsvoorstel inzake dit bestemmingsplan, het gesprek aan te gaan <i>ter toelichting</i> van de stukken.</p> <p>aa. De initiatiefnemer van de planontwikkeling zal de omwonenden zoveel als mogelijk informeren tijdens de bouwwerkzaamheden. Hoe deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd is nu nog niet bekend.</p>
<p>2. A.M. Pijnappels en W.F.A. de Groot, Kruinstraat 7 te Wanroij Zienswijze zijn gelijk aan die onder zienswijze 1. zijn beschreven.</p>	<p><i>Idem beantwoording 1</i></p>
<p>3. De heer en mevrouw Gerrits, Kruinstraat 2 te Wanroij Zienswijze zijn gelijk aan die onder zienswijze 1. zijn beschreven.</p>	<p><i>Idem beantwoording 1</i></p>
<p>4. De heer / mevrouw G. Caelers, Kruinstraat 9, Wanroij Zienswijze zijn gelijk aan die onder zienswijze 1. zijn beschreven.</p>	<p><i>Idem beantwoording 1</i></p>

<p>5. De heer / mevrouw C. Selten, Kruinstraat 13, Wanroij Zienswijze zijn gelijk aan die onder zienswijze 1. zijn beschreven.</p>	<p><i>Idem beantwoording 1</i></p>
<p>6. De heer / mevrouw S. Rongen en M. Kuypers, Kruinstraat 1, Wanroij. Zienswijze zijn gelijk aan die onder zienswijze 1. zijn beschreven.</p>	<p><i>Idem beantwoording 1</i></p>
<p>7. De heer en mevrouw Van den Elzen, Kruinstraat 8 te Wanroij <u>bouw-/goothoogte</u></p> <p>a. De reclamant geeft aan dat de regels voor aspect bouwhoogte aangepast moeten worden tot maximaal 8 meter, zodat de nieuwe bebouwing beter aansluit bij de bestaande bebouwing.</p> <p><u>Verkeer</u></p> <p>b. Reclamant wil dat het plan zo aangepast wordt, dat alle woningen via de Noordstraat ontsloten worden, zoals model 1 laat zien. Bewoners van het nieuwbouwplan kunnen direct hun woongebied verlaten en hoeven niet eerst door twee extra straten.</p> <p>c. Er wordt geconstateerd dat model 2 een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen in de Kruinstraat zal opleveren. Dit wordt niet wenselijk geacht gelet op veiligheid en geluid.</p>	<p>7.</p> <p>a. Zie beantwoording 1v.</p> <p>b. Zie beantwoording 1i.</p> <p>c. Zie beantwoording 1g.</p>
<p>8. De heer A.J.L. Lamers en mevr. V.G.H. Toonen, Lepelstraat 35 te Wanoij, namens deze SRK-rechtsbijstand <u>Algemeen</u></p> <p>a. De reclamant geeft aan dat niet wordt voldaan aan de Bro inzake het nauwkeurig omschrijven van de regionale behoefte aan nieuwe woningbouw, zoals gesteld in artikel 3.1.6. tweede lid, sub a van Bro. Hierdoor is niet aangetoond dat het plan uitvoerbaar is.</p>	<p>8. <u>Algemeen</u></p> <p>a. Uit onderzoek (regionale woningmarktstrategie en een doorvertaling daarvan naar gemeentelijk niveau) blijkt dat in de gemeente Sint Anthonis in de komende 10 jaren nog woningen gebouwd moeten worden om in de toekomstige behoefte te kunnen voorzien. Daarbij is rekening gehouden met de kwantiteit en kwaliteit van de bestaande voorraad. Ook voor de kern Wanroij blijkt dat nog toevoeging van woningen noodzakelijk is, met name in het goedkope en middeldure segment. Met de beoogde nieuwbouw worden woningen mogelijk gemaakt voor voornamelijk starters en senioren. Deze doelgroepen hebben behoefte aan geschikte en betaalbare woonruimte in Wanroij (zie paragraaf 4.3 en 4.4 van de toelichting). Behoeft hiertoe wordt ook onderschreven in de 'Regionale Woningmarktstrategie Land van Cuijk'. De reeds te koop staande woningen voorzien niet in deze behoefte. Daarnaast is er in de gemeente Sint Anthonis een significante behoefte voor zelfbouw (cq. particulier opdrachtgeverschap) en CPO mogelijkheden (collectief particulier opdrachtgeverschap). De opgave van geïnteresseerden bij de gemeente en mogelijke CPO initiatieven geven hier ook blijk van. Nieuwbouw voor de beide beoogde doelgroepen brengt doorstroming op de</p>

Inhoudelijk

- b.** De reclamant acht het wenselijk dat de bestemming 'Groen' ook langs de oostelijke perceelgrens van het plangebied, dus naast de woning van de reclamant, zou worden doorgetrokken. Dit voor het behoud van het open en groene karakter van het gebied.
- c.** Gesteld wordt dat ter plaatse van hierboven benoemde groen niet gebruikt dient te worden t.b.v. ontsluiting, aangezien dat leidt tot een aantasting van de luchtkwaliteit en meer geluidhinder.
- d.** De groenstrook zorgt ook voor een beperking van het afstromen van hemelwater naar het perceel van reclamant, aangezien deze lager ligt dan het plangebied.
- e.** Reclamant geeft in relatie tot de waterhuishoudkundige situatie aan dat het volledige bouwvlak kan worden bebouwd, wat meer verstening veroorzaakt dan wenselijk wordt geacht.
- f.** Gesteld wordt dat de verbeelding een bepaalde rechtsonzekerheid schuilt, omdat beide modellen kleiner zijn dan het bouwvlak zelf.
- g.** Indien buiten bouwvlakken van de modellen wordt gebouwd, stelt reclamant dat een grote inbreuk op de privacy is, omdat vanuit de nieuwbouw een vrijwel ongelimiteerd zicht is op tuin en woning van reclamant.

woningmarkt teweeg, waardoor andere woningen verkocht kunnen worden. Gelet op voorstaande, als ook de wettelijke looptijd van 10 jaar, toont volgens ons aan dat het plan uitvoerbaar is in de zin van de Wro.

Inhoudelijk

- b.** Het vlak waarbinnen bij model 1 het hoofdgebouw mag komen is op circa 2,5 meter van de erfgrrens gelegen, overeenkomstig het voormalige schoolgebouw. Daarbuiten zijn geen bijgebouwen toegestaan. Hierdoor wordt in ieder geval voorkomen dat, behoudens vergunningvrij, deze strook in dit model wordt bebouwd. Binnen het vigerend bestemmingsplan heeft deze strook overigens ook geen groenbestemming. Als er een bouwplan wordt aangevraagd voor model 2 zijn op de erfgrrens wel bijgebouwen toegestaan. Dit is, volgens ons, een goed te verantwoorden situatie: een veel voorkomende situatie waar 'achterkanten' van woningkavels elkaar raken.
- c.** In model 2 is het parkeerterrein tussen de nieuwe woningen en het aangrenzende perceel gelegen. Hierdoor zijn de auto's zoveel als mogelijk uit het zicht gehaald vanaf het openbaar gebied. Dit draagt bij aan het gewenste beeld van de nieuwbouw. Dus niet dat de geparkeerde auto het beeld bepaalt. De ontwikkeling en het aantal vervoersbewegingen dragen 'Niet-In-Betekende-Mate' bij aan de luchtkwaliteit. Zie hiertoe paragraaf 5.1.2 van de toelichting. Ook het aspect geluid is in de toelichting verantwoord. In paragraaf 5.1.3 wordt aangegeven dat het plan uitvoerbaar wordt geacht.
- d.** Bij de uitwerking van de plannen tot bouwplan zal rekening worden gehouden met de berging als ook het hoogteverschil en de afstroomrichting. Dit aspect wordt bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst en de bepalingen van het burgerlijk recht worden daar uiteraard bij meegenomen.
- e.** In de situatie van de voormalige school was merendeel van het plangebied verhard met tegels. In paragraaf 5.2.1. is toegelicht dat de verharding afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Overigens biedt het plan niet de mogelijkheid om het gehele bouwvlak te bebouwen.
- f.** Zie beantwoording 1y.
- g.** Het is niet mogelijk dat hoofdgebouwen buiten de aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd. Voor wat betreft model 1 geldt dat de hoogtebeperking, zie ook hiervoor, zorgt voor behoudt van voldoende privacy. Model 2 staat hogere bebouwing toe voor de hoofdgebouwen, maar door de grotere afstand zien wij ook hierin geen onoverkomelijk probleem inzake de privacy.

- h.** Artikel 5.2.4, sub a., onder 2 biedt de mogelijkheid een erfscheiding van 3 meter hoog langs de perceelsgrens van de reclamant op te richten. Dit veroorzaakt een grote schaduwwerking. Dit staat nog los van de hoogte van de mogelijke bebouwing.
- i.** Gesteld wordt dat de aaneengebouwde woningen in model 1 een te beperkte waarborg is van het open karakter van de woonomgeving. Reclamant wil een grotere afstand op dat deel van het plangebied. Of het opnemen van een groenbestemming.
- j.** Reclamant geeft aan de maximaal toegestane bouwhoogte (11 meter) beduidend hoger is dan de bestaande bebouwing. Hierdoor kan een gebouw ontstaan dat de omgeving gaat domineren. De afwijkingmogelijkheid kan dit effect nadelig versterken.
- k.** Er wordt aandacht gevraagd voor de hogere ligging van het plangebied in haar omgeving. Door het hogere peilniveau zou de invloed van hoogbouw op de omgeving zich nog meer dan wenselijk doen gelden.
- l.** Reclamant geeft aan dat nieuwbouw een onwenselijk grote schaduwwerking zal veroorzaken op hun perceel en in hun woning.
- m.** Aangegeven wordt dat in het plan een privaatrechtelijk belemmering zit 'opgesloten'. Indien woningen dusdanig dicht op de perceelgrens worden gerealiseerd, vormt artikel 5:50 van het Burgerlijke Wetboek een belemmering.

Verkeer

- n.** De reclamant geeft aan dat de onderbouw op het aspect van verkeer onvoldoende is geargumenteed.

Model 1 of 2

- o.** De reclamant geeft aan voorkeur te hebben voor model 2. Naar mening van reclamant zal model 1 onevenredig zwaar drukken op de waarde van hun woning.

Overige punten

- p.** De reclamant maakt zich ernstig zorgen over het verdwijnen van de bestaande muur nabij hun woning en het opofferen van de haag en het groen achter hun woning. Aangegeven wordt dat de kwaliteit van het leefmilieu zwaar onder druk komt te staan.
- q.** Reclamant geeft aan te wensen dat de raad het bestemmingsplan niet

- h.** Onder artikel 5.2.4. sub a onder 1 is een maximale erf- en terreinafscheiding toegestaan van 1 meter. Onder artikel 5.2.7 sub a onder 1 en 2 is een maximale erf- en terreinafscheiding toegestaan van 1 meter voor (het verlengde van) de voorgevel en maximaal 2 meter achter (het verlengde van) de voorgevel. Een erfafscheiding tot 3 meter is in beide gevallen niet toegestaan.
- i.** Model 1 gaat uit van een compacte massa met kleine tuinen waar omheen voldoende ruimte is overgehouden voor groen. In beide modellen is tevens uitgegaan van het handhaven van de langzaamverkeersverbinding met een groenstrook aan weerszijden, dit zorgt ook voor enige openheid en groene uitstraling. Deze gronden hebben dan ook een groenbestemming gekregen.
- j.** Zie beantwoording 1a. en 1v.
- k.** Zie beantwoording 1a. en 1v.
- l.** Zie beantwoording 1a. Ten opzichte van de school zal de schaduwwerking niet significant anders worden doordat dezelfde maximale goot- en bouwhoogte wordt opgenomen.
- m.** In de bepalingen van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek (de mate van doorzichtigheid van eventueel te realiseren raampartijen en vensters) is geen verdere belemmering te lezen voor het al dan niet bouwen van de locatie met, bijvoorbeeld, bijgebouwen of erfafscheidingen.

Verkeer

- n.** Zie beantwoording 1g.

Model 1 of 2

- o.** Dit wordt ter kennisgeving aangenomen. Met de wijziging conform de beantwoording 1a sluit de ontwikkeling grotendeels aan bij de bebouwing van de voormalige school.

Overige punten

- p.** De gemeente begrijpt deze zorgen, met de direct omwonenden wordt dan ook afgestemd op welke wijze wordt omgegaan met de erfafscheidingen.
- q.** Het bestemmingsplan is voorzien van een uitgebreide ruimtelijke onderbouw, waarbij met de aanvullingen in voorliggende zienswijzen tot een zorgvuldige afweging is gekomen voor herontwikkeling van het terrein. Het plan is stedenbouwkundig goed ingepast en speelt in op de gewenste behoefte binnen de gemeente.

vaststelt, omdat sprake is van een strijd met een goede ruimtelijke ordening en de belangen van reclamant onevenredig worden getroffen.

Overzicht wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

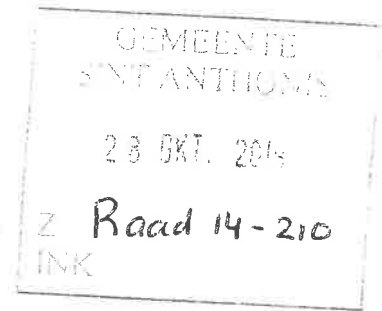
- De maatvoeringaanduidingen worden van de verbeelding gehaald.
- De maatvoeringen voor model 1 bij de locatie Gerardus Majella worden aangepast van een maximale goothoogte van 6 meter naar 4,5 en een maximale bouwhoogte van 11 naar 9 meter.
- De maatvoeringen voor model 2 bij de Gerardus Majella school en de maatvoeringen voor de locatie De Wilgen worden aangepast van een maximale bouwhoogte van 11 meter naar 9 meter. De goothoogte blijft op maximaal 6 meter.
- Artikel 11 zal worden verwijderd.

Overzicht overige ambtshalve wijzigingen:

- De plannaam wijzigt van "Gerardus Majella-De Wilgen" naar "Wanroij Gerardus Majella-De Wilgen."
- Aan paragraaf 4.1 onder planspecifiek worden de volgende zinsneden toegevoegd:
Het plan past binnen de regionale afspraken die zijn gemaakt met de provincie; inbreiden voor uitbreiden. Het woningbouwprogramma sluit aan bij de woningbehoefteprognose van de gemeente.

Aan

De raad van de gemeente Sint Anthonis
Postbus 40
5845 ZG Sint Anthonis



Datum : 25 oktober 2014

Onderwerp : zienswijze m.b.t. Ontwerpbestemmingsplan "Gerardus Majella-De Wilgen".

Geachte leden van de raad,

Als eigenaren/bewoners van de woning Kruinstraat 3, 5446 VE Wanroij willen wij graag onze zienswijze kenbaar maken op het bovengenoemde ontwerp-bestemmingsplan.

Onze zienswijze betreft in hoofdzaak hetgeen is opgenomen met betrekking tot de locatie Gerardus Majella. Samengevat komt onze zienswijze neer op de volgende punten:

1. bouw-/goothoogte: de bouwhoogte die in het ontwerpplan is opgenomen is veel te hoog en komt niet overeen met wat de plantoelichting hierover zegt. Maximaal 11 meter (nok) en 6 meter (goot) zijn mogelijk. De maten kunnen zelfs verhoogd worden naar 13 en 8 meter (via een binnenplanse afwijkingsprocedure). Deze zeer ruime regeling (zie ook onze opmerkingen over de bouwdiepte) dringt de vraag op of die wel is afgestemd op de voorgenomen bouwplannen (modellen 1 en 2 zoals genoemd in de toelichting).

De woningen in de omgeving zijn veel lager. Die hebben een nokhoogte van maximaal 8 meter. Het ontwerpplan biedt de mogelijkheid om zo ongeveer tegen de straat een bouwmassa neer te zetten die onze woning (letterlijk en figuurlijk) in de schaduw zet. Dit vraagt om een vergoeding van de planschade.

2. verkeer: de stelling dat het verkeer in de Kruinstraat niet of nauwelijks toeneemt, klopt niet;

3. parkeren: er zijn naar onze mening meer parkeerplaatsen nodig dan in het ontwerp-plan als voldoende wordt bestempeld;

4. bouwdiepte: het is mogelijk 5 meter beneden peil te bouwen. Dit roept (evenals bij de toegestane bouwhoogte) de vraag op of de regeling wel is toegesneden op de beoogde bouw, of dat we eventueel te maken krijgen met appartementenbouw en ondergronds parkeren (zie ook hetgeen onder punt 1 vermeld staat);

5. waterhuishouding; vrees voor overlast door hogere (grond)waterstand;

6. groen: veel te ruime regeling;

7. overschrijding bouwvlak; onduidelijke regeling;

8. dakkapellen; onduidelijke regeling;

9. wijzigingsbevoegdheid/nadere regels; onduidelijke regeling.

1. Bouw-/goothoogte:

De regels behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan laten een bouwhoogte toe van 11 meter. Via een afwijkingsbevoegdheid (art. 5.3.1. onder c van de regels) kan het college van burgemeester en wethouders zelfs een bouwhoogte toegestaan tot 13 meter.

Verder valt dan onder Artikel 10.1.1.b te lezen dat het college van b&w kan afwijken van de regels die gesteld zijn t.a.v. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeven van plaatselijke verhogingen zoals

luchtbehandelingsapparatuur, liftopbouwen en lichtkappen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m² en de toegestane bouwhoogte niet meer dan 25% wordt overschreden.

Ook hier komt de vraag op waartoe deze regeling is opgenomen en of we te maken krijgen met appartementenbouw.

Zeker als we dan ook nog kijken naar artikel 8.2 (Kapvorm). Dit artikel zegt dat hoofdgebouwen voorzien moeten zijn van een kap en dat – indien de bepalingen op de plankaart omtrent goot- en bouwhoogte gelijke maten geven – in elk geval ook een plat dak is toegestaan. De plankaart geeft geen gelijke maten aan omtrent goot- en bouwhoogte MAAR als we kijken naar artikel 8.2.1 dan staat daar te lezen dat het college van b&w kan afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het realiseren van een andere kap. Via deze weg zou dan een plat dak alsnog toegestaan kunnen worden. Nog meer redenen voor ons om te vrezen voor appartementenbouw.

De regels behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan laten een goothoogte toe van 6 meter. Via een afwijkingsbevoegdheid (artikel 5.3.1. onder c van de regels) kan het college van burgemeester en wethouders zelfs een goothoogte toestaan tot 8 meter en via een ander artikel (10.1.1 onder a) mag daar nog eens 10% bovenop.

Het bovenstaande is zeer in tegenspraak met de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan. Te lezen valt met betrekking tot het zogenaamde “model 1”: *“Uitgangspunt voor de architectuur is dat deze afgeleid is van het beeld van de huidige school. Het hof heeft een semi-openbaar karakter. Belangrijk is dat de uitstraling van een complex in het groen gehandhaafd blijft. Hoge schuttingen als perceelsscheiding passen niet in dit beeld. Lage muurtjes en blokhagen als afscherming naar een kleine privétuin of terras passen wel in dit beeld. Dit model stelt extra eisen aan de inrichting van het gebied tussen achtergevel en openbare weg. De maximale hoogte is 1,5 laag (goothoogte tot circa 4,5 meter) met een kap. Dit is bij voorkeur een schilddak, zoals dat nu al op de school aanwezig is. Het is niet de bedoeling dat er losse bijgebouwen komen.”*

Voor wat betreft de uitvoering “model 2” vermeldt de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan : *“Qua uitstraling is het gewenst dat de woningen tezamen een ruimtelijk eenheid vormen. De maximale hoogte is 2 lagen met een kap. Dit is bij voorkeur een zadeldak of schilddak, zodat de kapvorm aansluit bij de kapvormen van de omliggende bebouwing.”*

Onze conclusie is dan ook dat hetgeen in de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan staat, totaal niet overeenkomt met de regels behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan en andersom.

In een eerder ontwerp-bestemmingsplan voor de Kom van Wanroij (d.d. 3-3-2011) werd voor de locatie Gerardus Majella de volgende, beter op maat gemaakte regeling, opgenomen:

“Artikel 16 Wonen - Uit te werken 1:

16.1 bestemmingsomschrijving:

De voor ‘Wonen - Uit te werken 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. wegen, straten, wandel- en fietspaden;
- d. parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen;
- e. waterlopen en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

16.2 uitwerking:

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. *het aantal woningen bedraagt maximaal 4;*
- b. *uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;*
- c. *het bepaalde in artikel 15.2 is van toepassing, met dien verstande dat:*
 1. *de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 5,5 m bedraagt;*
 2. *de bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 9 m bedraagt;*
- d. *het bepaalde in de artikelen 15.3 en 15.4 is van toepassing;*
- e. *voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen."*

Afgezien nog van het feit dat ook het aantal woningen aanzienlijk minder bedroeg in dat ontwerp, werd in dat ontwerp ook duidelijk meer rekening gehouden met de omliggende bebouwing en dus de ruimtelijke inpassing.

Helaas werd besloten dit ontwerp te laten vervallen en bij het ontwikkelen van een 2^e ontwerp-bestemmingsplan voor de Kom van Wanroij werd voor de locaties Gerardus Majella en De Wilgen besloten afzonderlijke procedures te volgen en deze dus niet op te nemen in het bestemmingsplan Kom Wanroij.

Een goot-/bouwhoogte zoals nu binnen de regels van het ontwerp-bestemmingsplan Gerardus Majella-De Wilgen mogelijk is, staat in geen verhouding tot de omliggende bestaande bebouwing. De nokhoogte van de hoogste woning in De Kruinstraat bedraagt 8 meter, onze woning heeft een nokhoogte van 7 meter. Aan de andere zijde van de locatie Gerardus Majella (Herselstraat) vindt u nog lagere woningen.

Wij kunnen ons dan ook totaal niet vinden in de in het ontwerp-bestemmingsplan Gerardus Majella-De Wilgen opgenomen toegestane bouw-/goothoogte en de afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot die regels.

Wij zien de regels graag aangepast in die zin dat de toegestane goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 5,5 meter bedraagt en de toegestane bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 9 meter bedraagt. Verder moet naar onze mening de afwijkingsbevoegdheid om een hogere goot-/bouwhoogte toe te staan, worden geschrapt.

Hierdoor wordt op een redelijke manier aangesloten op de bebouwde omgeving en is er naar onze mening sprake van een betere ruimtelijke inpassing.

2. Verkeer:

De toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan laat 2 modellen zien.

Bij model 1 vindt de ontsluiting voor het verkeer plaats via de Noordstraat (voor alle 10 de woningen).

Bij model 2 vindt de ontsluiting voor alle woningen plaats via de Kruinstraat.

De verwachting is (gelet op de uitvoering van het model) dat model 2 meer "aftrek" onder eventuele gegadigden zal vinden. Dat betekent dan dat er 10 huishoudens gaan uitwegen op de Kruinstraat.

In de toelichting (art. 5.2.2) wordt gesteld dat het aantal verkeersbewegingen niet of nauwelijks toeneemt waardoor er geen behoefte is van aanpassing van de wegen. Door realisatie van het plan komen er 10 huishoudens bij in de Kruinstraat. Dit is een verdubbeling van het aantal huishoudens dat nu de Kruinstraat bewoont. Dat levert wel degelijk heel wat meer verkeersbewegingen op.

Bovendien laat het bestemmingsplan aan huis verbonden beroepen toe. Dit zorgt ook voor meer verkeersbewegingen.

Elke ochtend en elke avond zal ook het "woon-werkverkeer" door onze wijk gaan. De Noordstraat en de Millseweg zijn de ontsluitingswegen die gebruikt worden om Wanroij te verlaten en te bereiken. Het is dus meer voor de hand liggend om de ontsluiting direct op de Noordstraat te maken; dit voorkomt extra verkeersbelasting in onze wijk.

Doordat de ontsluiting van het plan schuin tegenover onze woning komt te liggen, wordt onze gevel meer belast met geluid van af- en aanrijdend verkeer en met licht van koplampen.

De vraag die opkomt is: bij model 1 is gekozen voor ontsluiting op de Noordstraat. Waarom kan dat voor model 2 dan ook niet op die wijze gerealiseerd worden?

Opvallend is dat model 1 – zoals afgebeeld in de toelichting – een "hoekje" meer grond laat zien, dan model 2. Wij bedoelen hier een stukje grond, gelegen aan de Noordstraat naast het perceel met huisnummer 35. Wij vermoeden dat dit stukje grond eveneens eigendom is van de gemeente. Wanneer dit stukje grond benut wordt (zoals in de afbeelding van model 1 wel gedaan is), dan is er een betere mogelijkheid om ook model 2 te voorzien van een ontsluiting voor het verkeer van alle 10 de woningen op de Noordstraat.

Wanneer uiteindelijk gekozen wordt voor de bouw van 8 halfvrijstaande woningen, zou dat bovendien ook nog een mogelijkheid opleveren om alle garages te situeren tegen de zijgevels van de woningen aan (en niet – zoals nu op de afbeelding is te zien – "rommelig" verdeeld over het gehele perceel). Een klein gedeelte van de bestemming groen (gelegen aan de Noordstraat zou daar dan weliswaar voor opgeofferd moeten worden, maar dat lijkt ons acceptabel).

Doorgaand verkeer tussen Noordstraat en Kruinstraat moet in geen geval mogelijk worden. Dit is ook al gesteld in de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan.

Maar daarnaast willen wij het plan aangepast hebben in die zin dat de ontsluiting voor alle woningen wordt gerealiseerd via de Noordstraat.

3. Parkeren:

Artikel 12 van de regels. Er wordt gesteld dat per woning 1.8 parkeerplaats binnen het plan te realiseren is.

Dit wordt door ons niet als voldoende gezien.

Nu al wordt door bewoners uit andere straten volop gebruik gemaakt van de (kleine) parkeerstrook gelegen aan de Kruinstraat. Dit is een strookje gelegen tegenover de woningen Kruinstraat 1 en 3. Meer parkeergelegenheid is er – behalve de bij de woningen gelegen opritten – niet. Bovendien is er in de Kruinstraat ook nog een tandartspraktijk gevestigd en laat het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan een aan huis verbonden beroep toe. Dit zorgt ook voor extra parkeerbehoefte.

In de huidige situatie staan het voetpad en de groenstroken altijd al vol met geparkeerde auto's.

Wanneer gekozen wordt voor het model van de 8 halfvrijstaande woningen (in plaats van 10 woningen), levert dat in ieder geval ook al meer parkeerruimte op.

4. Bouwdiepte:

Artikel 8.3 van de regels laat ondergronds bouwen toe tot een diepte van 5 meter onder peil en op die plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden. Dat is het gehele bouwvlak.

Dit roept (evenals bij de toegestane bouwhoogte) de vraag op of de regeling wel is toegesneden op de beoogde bouw, of dat we eventueel te maken krijgen met appartementenbouw en ondergronds parkeren.

Wij verzoeken u de regels aan te passen in die zin dat ondergronds bouwen niet wordt toegestaan (zie ook punt 5).

5. Waterhuishouding:

Nu staat bij alle woningen in de Kruinstraat de kruipruimte regelmatig vol met water.

Sinds de sloop van de school komt dit wat minder vaak voor. Duidelijk is dus, dat door bebouwing op het desbetreffende terrein, de wateroverlast toeneemt. De bestemmingsplanregels laten ook nog een bebouwingsdiepte van 5 meter onder het totale bouwvlak toe (zie hiervoor bij punt 4).

De toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan (onder artikel 5.2.1) zegt het volgende: *“De beide plangebieden waren, voordat de bebouwing gesloopt werd, voorzien van een forse hoeveelheid verhard oppervlak.*

Groter dan de toekomstig verharde oppervlakken in dit plan. Daarmee is sprake van een hemelwaterneutrale ontwikkeling en hoeft geen bergings- of infiltratievoorziening aangelegd te worden. Maar omdat de gemeente Sint Anthonis een eigen afkoppelambitie heeft wordt het gehele plangebied afgekoppeld. Dit wil zeggen dat het hemelwater van de verharde oppervlakken niet op de gemengde riolering wordt aangesloten. Het ontwerp van de bergings- en infiltratievoorzieningen wordt in een latere fase vastgesteld. Alle woonpercelen binnen het plan worden voorzien van een eigen hemelwatersysteem ten behoeve van het verharde oppervlak op deze percelen. Deze systemen kunnen bij extreme buien overstorten op de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt voorzien van een eigen hemelwatersysteem. Alle woonpercelen binnen het plan worden voorzien van een aansluiting op de gemeentelijke vuilwaterriolering”.

Het is van oudsher bekend dat dit gebied van Wanroij te maken heeft met wateroverlast.

Aannemelijk is dat door het afkoppelen van het regenwater nog meer problemen met (grond)water zullen ontstaan. Wij verzoeken u dringend de nodige aandacht te besteden aan dit aspect (o.a. verzoeken wij u het toestaan van ondergronds bouwen tot een diepte van 5 meter onder peil op die plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden (artikel 8.3) uit de regels te schrappen). Schade aan onze woning door wateroverlast die ontstaat na realisatie van het plan moet worden voorkomen.

6. De groenvoorziening:

Artikel 3 van de regels (onder hoofdstuk 2).

Dit artikel kent erg ruime regels voor zowel gebruik als bouw (wat moeten wij ons voorstellen bij “ontmoetingsvoorzieningen voor specifieke groepen mensen”?).

Bovendien laten de regels toe dat er een gebouw voor openbaar nut en ontmoetingsvoorzieningen tot maximaal 50 m² en 4 meter hoog kan worden gerealiseerd op de strook met deze bestemming.

De strook is prachtig zoals die nu is, er verdwijnt straks – door realisatie van het nu voorliggende plan - al weer veel groen. Het is dan ook absoluut onwenselijk dat er een gebouw van 50 m² (maximaal 4 meter hoog) in die (kleine) groenstrook gebouwd zou worden.

De bebouwing in de straat neemt na realisatie van het plan al toe met 8 tot 10 woningen; een verdubbeling van het aantal woningen dat er nu staat. Nog meer bebouwing door het realiseren van een gebouw in de groenstrook is dan ook absoluut niet wenselijk. Hierbij denken we ook aan hetgeen reeds in deze zienswijze vermeld is bij het onderwerp "waterhuishouding" (bebouwingsoppervlak).

Tijdens de informatie-avond die onlangs m.b.t. het ontwerp-bestemmingsplan werd gehouden werd opgemerkt dat de bewoners van de woningen die straks grenzen aan deze groenstrook weinig daglicht in huis zullen ervaren. Vervolgens werd daarop vanuit de zijde van de gemeente gereageerd met de opmerking dat de bomen flink gesnoeid zouden worden.

Wat is de bedoeling; behoud van de groenstrook of blijft er van de beplanting in die groenstrook straks niks over?

Wij willen de regels voor de bestemming Groen aangepast zien in die zin dat het niet mogelijk is gebouwen te realiseren in de strook met de bestemming Groen en dat deze niet bestemd is voor "ontmoetingsvoorzieningen voor specifieke groepen mensen". Dit laatste om te voorkomen dat op situaties zoals het ontstaan van een hangplek die overlast geeft, niet kan worden opgetreden.

7. Overschrijding bouwvlak

In artikel 5.3.1.b staat het volgende: afgeweken kan worden van het bepaalde in artikel 5.2.2. en 5.2.5 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak door de hoofdmassa van de woning tot maximaal 5 meter.

Een onduidelijke regel. De term 'bouwvlak' is niet gedefinieerd. In artikel 5.2.2 is geregeld dat de hoofdgebouwen gebouwd moeten worden binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – model 1" en in artikel 5.2.5 is geregeld dat de hoofdgebouwen gebouwd moeten worden binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – model 2".

Hoe moeten we artikel 5.3.1.b nu lezen? Met deze afwijkingsbevoegdheid lijkt bedoeld te worden dat de grens van de specifieke bouwaanduiding met maximaal 5 meter overschreden kan worden.

Toepassing van deze bevoegdheid kan dan betekenen dat de bebouwing tot tegen de Kruinstraat kan worden neergezet. Ook hier weer komt de vraag op of de regeling is afgestemd op de beoogde bouw (modellen 1 en 2 zoals afgebeeld en uitgelegd in de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan). Gecombineerd met de in de regels toegestane bouwhoogte zou bebouwing tot tegen de Kruinstraat een ernstige aantasting van ons woongenot betekenen.

Wij vinden dat de regels geen afwijkingsmogelijkheid mogen bevatten voor bouw van de hoofdgebouwen buiten de specifieke bouwaanduiding zoals opgenomen op de bestemmingsplankaart. We zien de regels hier dan ook graag op aangepast.

8. Dakkapellen:

De regels geven geen duidelijkheid over de mogelijkheid tot het realiseren van dakkapellen (aan de voorzijde van de woningen). Alle woningen in de Kruinstraat bestaan uit 1 bouwlaag met een kap. Op de locatie Gerardus Majella worden naar waarschijnlijkheid straks woningen gebouwd die bestaan uit 2 bouwlagen met een kap (model 2). Worden daar dan ook nog dakkapellen aan de voorzijde toegestaan, dan wordt naar onze mening de bouwmassa van die woningen veel te groot ten opzichte van de overig aanwezige bebouwing in de straat. Wij zien dan ook graag een regeling in dit bestemmingsplan die dakkapellen aan de voorzijde niet toelaat.

9. Artikel 11:

Dit artikel handelt over de procedure die gevolgd moet worden voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en de bevoegdheid om nadere eisen te stellen. Overbodig, nemen wij aan, omdat deze bevoegdheden nergens worden geregeld.

Tenslotte:

Wij zijn van mening dat wanneer het plan met zijn bijbehorende regels wordt aangepast conform onze hierboven genoemde opmerkingen het toch heel goed mogelijk is om de plannen die door het CPO gepresenteerd zijn te realiseren. Die plannen vragen namelijk niet om zo een ruime regeling zoals die nu is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

Verder willen we aangeven dat we met de bewoners van de Kruinstraat al enkele malen bijeen zijn gekomen om te praten over de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan. Unaniem is daarbij naar voren gekomen dat we als bewoners van de Kruinstraat graag bereid zijn om een gesprek aan te gaan met betrokken partijen om tot een regelgeving/uitvoering van het plan te komen waar eenieder zich in kan vinden. Een uitnodiging daartoe van uw zijde zouden we dan ook zeer op prijs stellen.

Ook uiten wij hierbij alvast onze zorgen over de uitvoering van de bouwwerkzaamheden op de locatie Gerardus Majella in de nabije toekomst. We denken hierbij onder andere aan het bouwverkeer, parkeren van auto's door de mensen die betrokken zijn bij de bouwwerkzaamheden en opslag van bouw materiaal. Ook hier zou goed overleg problemen kunnen voorkomen.

Een ontvangstbevestiging van deze zienswijze zien wij zo spoedig mogelijk tegemoet.

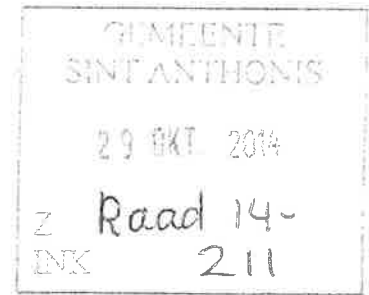
Met vriendelijke groet,

René Elbers en Miek van Berkel
Kruinstraat 3
5446 VE Wanroij



Aan

De raad van de gemeente Sint Anthonis
Postbus 40
5845 ZG Sint Anthonis



Datum: 27 oktober 2014
Onderwerp: zienswijze m.b.t. Ontwerpbestemmingsplan "Gerardus Majella-De Wilgen".

Geachte leden van de raad,

Als eigenaren van de woning aan de Kruistraat nummer 7 willen wij graag onze zienswijze kenbaar maken op het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Onze zienswijze betreft in hoofdzaak hetgeen is opgenomen met betrekking tot de locatie Gerardus Majella. Samengevat komt onze zienswijze neer op de volgende punten:

1. bouw-/gothoogte: de bouwhoogte die in het ontwerpplan is opgenomen is veel te hoog en komt niet overeen met wat de plantoelichting hierover zegt. Maximaal 11 meter (nok) en 6 meter (goot) zijn mogelijk. De maten kunnen zelfs verhoogd worden naar respectievelijk 13 en 8 meter (via een binnenplanse afwijkingsprocedure). Deze zeer ruime regeling (zie ook onze opmerkingen over de bouwdiepte) dringt de vraag op of die wel is afgestemd op de voorgenomen bouwplannen (modellen 1 en 2 zoals genoemd in de toelichting). De woningen in de omgeving zijn veel lager. Die hebben een nokhoogte van maximaal 8 meter. Het ontwerpplan biedt de mogelijkheid om zo ongeveer tegen de straat een bouwmassa neer te zetten die onze woning (letterlijk en figuurlijk) in de schaduw zet. Dit vraagt om een vergoeding van de planschade.
2. verkeer: de stelling dat het verkeer in de Kruistraat niet of nauwelijks toeneemt, klopt niet;
3. bouwdiepte: het is mogelijk 5 meter beneden peil te bouwen. Dit roept (evenals bij de toegestane bouwhoogte) de vraag op of de regeling wel is toegesneden op de beoogde bouw, of dat we eventueel te maken krijgen met appartementenbouw en ondergronds parkeren (zie ook hetgeen onder punt 1 vermeld staat);
4. waterhuishouding; vrees voor overlast door hogere (grond)waterstand;
5. groen: veel te ruime regeling;
6. overschrijding bouwvlak; onduidelijke regeling;
7. wijzigingsbevoegdheid/nadere regels; onduidelijke regeling.

1. Bouw-/gothoogte:

De regels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan laten een bouwhoogte toe van 11 meter. Via een afwijkingsbevoegdheid (art. 5.3.1. onder c van de regels) kan het college van burgemeester en wethouders zelfs een bouwhoogte toegestaan tot 13 meter. Verder valt dan onder Artikel 10.1.1.b te lezen dat het college van B&W kan afwijken van de regels die gesteld zijn t.a.v. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeven van plaatselijke verhogingen zoals luchtbehandelingsapparatuur, lift opbouwen en lichtkappen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m² en de toegestane bouwhoogte met niet meer dan 25% wordt overschreden. Ook hier komt de vraag op waartoe deze regeling is opgenomen en of we te maken krijgen met appartementenbouw. Zeker als we dan ook nog kijken naar artikel 8.2 (Kap vorm). Dit artikel zegt dat hoofdgebouwen voorzien moeten zijn van een kap en dat – indien de bepalingen op de plankaart omtrent goot- en bouwhoogte gelijke maten geven – in elk geval ook een plat dak is toegestaan. De plankaart geeft geen gelijke maten aan omtrent goot- en bouwhoogte MAAR als we kijken naar artikel 8.2.1 dan staat daar te lezen dat het college van B&W kan afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het realiseren van een andere kap. Via deze weg zou dan een plat dak alsnog toegestaan kunnen worden. Nog meer redenen voor ons om te vrezen voor appartementenbouw.

De regels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan laten een gothoogte toe van 6 meter. Via een afwijkingsbevoegdheid (artikel 5.3.1. onder c van de regels) kan het college van burgemeester en wethouders zelfs een gothoogte toestaan tot 8 meter en via een ander artikel (10.1.1 onder a) mag daar nog eens 10% bovenop.

Het bovenstaande is zeer in tegenspraak met de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. Te lezen valt met betrekking tot het zogenaamde "model 1": *"Uitgangspunt voor de architectuur is dat deze afgeleid is van het beeld van de huidige school. Het hof heeft een semi-openbaar karakter. Belangrijk is dat de uitstraling van een complex in het groen gehandhaafd blijft. Hoge schuttingen als perceelsscheiding passen niet in dit beeld. Lage muurtjes en blokhagen als afscherming naar een kleine privétuin of terras passen wel in dit beeld. Dit model stelt extra eisen aan de inrichting van het gebied tussen achtergevel en openbare weg. De maximale hoogte is 1,5 laag (gothoogte tot circa 4,5 meter) met een kap. Dit is bij voorkeur een schilddak, zoals dat nu al op de school aanwezig is. Het is niet de bedoeling dat er losse bijgebouwen komen."*

Voor wat betreft de uitvoering "model 2" vermeldt de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan: *"Qua uitstraling is het gewenst dat de woningen tezamen een ruimtelijk eenheid vormen. De maximale hoogte is 2 lagen met een kap. Dit is bij voorkeur een zadeldak of schilddak, zodat de kapvorm aansluit bij de kapvormen van de omliggende bebouwing."*

Onze conclusie is dan ook dat hetgeen in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan staat, totaal niet overeenkomt met de regels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan en andersom.

In een eerder ontwerpbestemmingsplan voor de Kom van Wanroij (d.d. 3-3-2011) werd de volgende, beter op maat gemaakte regeling, opgenomen:

“Artikel 16 Wonen - Uit te werken 1:

16.1 bestemmingsomschrijving:

De voor ‘Wonen - Uit te werken 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *woningen;*
 - b. *aan huis verbonden beroepen;*
 - c. *wegen, straten, wandel- en fietspaden;*
 - d. *parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen;*
 - e. *waterlopen en voorzieningen voor de waterhuishouding;*
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.*

16.2 uitwerking:

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. *het aantal woningen bedraagt maximaal 4;*
- b. *uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;*
- c. *het bepaalde in artikel 15.2 is van toepassing, met dien verstande dat:*
 1. *de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 5,5 m bedraagt;*
 2. *de bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 9 m bedraagt;*
- d. *het bepaalde in de artikelen 15.3 en 15.4 is van toepassing;*
- e. *voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen.”*

Afgezien nog van het feit dat ook het aantal woningen aanzienlijk minder bedroeg in dat ontwerp, werd in dat ontwerp ook duidelijk meer rekening gehouden met de omliggende bebouwing en dus de ruimtelijke inpassing.

Helaas werd besloten dit ontwerp te laten vervallen en bij het ontwikkelen van een tweede ontwerpbestemmingsplan voor de Kom van Wanroij werd voor de locaties Gerardus Majella en De Wilgen besloten afzonderlijke procedures te volgen en deze dus niet op te nemen in het bestemmingsplan Kom Wanroij.

Een goot-/bouwhoogte zoals nu binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan Gerardus Majella-De Wilgen mogelijk is, staat in geen verhouding tot de omliggende bestaande bebouwing. De nokhoogte van de hoogste woning in De Kruinstraat bedraagt 8 meter. Aan de andere zijde van de locatie Gerardus Majella (Herselstraat) staan nog lagere woningen.

Wij kunnen ons dan ook totaal niet vinden in de in het ontwerpbestemmingsplan Gerardus Majella-De Wilgen opgenomen toegestane bouw-/goothoogte en de afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot die regels.

Wij zien de regels graag aangepast in die zin dat de toegestane goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 5,5 meter bedraagt en de toegestane bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 9 meter bedraagt. Verder moet naar onze mening de afwijkingsbevoegdheid om een hogere goot-/bouwhoogte toe te staan, worden geschrapt.

Hierdoor wordt op een redelijke manier aangesloten op de huidige bebouwde omgeving en is er naar onze mening sprake van een betere ruimtelijke inpassing.

2. Verkeer:

De toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan laat twee modellen zien.

Bij model 1 vindt de ontsluiting voor het verkeer plaats via de Noordstraat.

Bij model 2 vindt de ontsluiting voor alle woningen plaats via de Kruinstraat.

Onze verwachting is (gelet op de uitvoering van het model) dat model 2 meer in de smaak van de eventuele gegadigden zal vallen. Dat betekent dan dat er tien huishoudens gaan uitwegen op de Kruinstraat.

In de toelichting (art. 5.2.2) wordt gesteld dat het aantal verkeersbewegingen niet of nauwelijks toeneemt waardoor er geen behoefte is van aanpassing van de wegen. Door realisatie van het plan komen er tien huishoudens bij in de Kruinstraat. Op dit moment zijn er 12 adressen aan de Kruinstraat, dit betekent dus een toename van het aantal adressen dat ontsloten wordt via de Kruinstraat van ruim 83%. Dat levert wel degelijk heel wat meer verkeersbewegingen op. Bovendien laat het bestemmingsplan aan huis verbonden beroepen toe. Dit zorgt ook voor meer verkeersbewegingen.

Daar wij twee jonge kinderen hebben (3 en 6 jaar oud) en diverse andere gezinnen in de Kruinstraat ook kinderen in ongeveer dezelfde leeftijd hebben en/of nog een kinderwens hebben, spelen er vaak kinderen in de straat. Aangezien de straat nu een behoorlijk rustige straat is en de wijk ontsloten wordt via de Risterstraat of de Herselstraat, kan dit betrekkelijk veilig. Wij vrezen dat de veiligheid voor de spelende kinderen ernstig nadelig wordt beïnvloed als er ineens ruim 83% extra woningen via de Kruinstraat ontsloten zouden worden. Daarnaast is de Noordstraat reeds een ontsluitingsweg welke gebruikt wordt om het dorp te verlaten (woon-werk verkeer bijvoorbeeld). Dit lijkt ons een extra reden om de ontsluiting van dit plan direct op de Noordstraat te bewerkstelligen.

Doordat de ontsluiting van het plan recht tegenover onze woning komt te liggen, wordt onze voorgevel meer belast met geluid van af- en aanrijdend verkeer en met licht van koplampen.

De vraag die opkomt is: bij model 1 is gekozen voor ontsluiting op de Noordstraat, waarom kan dat voor model 2 dan ook niet op die wijze gerealiseerd worden?

Opvallend is dat model 1 – zoals afgebeeld in de toelichting – een “hoekje” meer grond laat zien, dan model 2. Wij bedoelen hier een stukje grond, gelegen aan de Noordstraat naast het perceel met huisnummer 35. Wij vermoeden dat dit stukje grond eveneens eigendom is van de

gemeente Sint Anthonis. Wanneer dit stukje grond benut wordt (zoals in de afbeelding van model 1 wel gedaan is), dan is er een betere mogelijkheid om ook model 2 te voorzien van een ontsluiting voor het verkeer van alle woningen op de Noordstraat.

Wanneer uiteindelijk gekozen wordt voor de bouw van 8 half vrijstaande woningen, zou dat bovendien ook nog een mogelijkheid opleveren om alle garages te situeren tegen de zijgevels van de woningen aan (en niet – zoals nu op de afbeelding is te zien – rommelig verdeeld over het gehele perceel). Een klein gedeelte van de bestemming groen (gelegen aan de Noordstraat zou daar dan weliswaar voor opgeofferd moeten worden, maar dat lijkt ons acceptabel).

Doorgaand verkeer tussen Noordstraat en Kruinstraat moet in geen geval mogelijk worden. Dit is ook al gesteld in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast willen wij het plan aangepast hebben in die zin dat de ontsluiting voor alle woningen wordt gerealiseerd via de Noordstraat. Dit is al een drukke straat en in deze straat zijn reeds snelheid beperkende maatregelen zoals vluchtheuvels en een smalle bocht ter hoogte van de Lepelstraat aangebracht.

3. Bouwdiepte:

Artikel 8.3 van de regels laat ondergronds bouwen toe tot een diepte van vijf meter onder peil en op die plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden. Dat is het gehele bouwvlak.

Dit roept (evenals bij de toegestane bouwhoogte) de vraag op of de regeling wel is toegesneden op de beoogde bouw, of dat we eventueel te maken krijgen met appartementenbouw en ondergronds parkeren.

Wij verzoeken u de regels aan te passen in die zin dat ondergronds bouwen niet wordt toegestaan (zie ook punt 4).

4. Waterhuishouding:

Nu staat de woningen in de Kruinstraat de kruipruimte regelmatig vol met water.

Sinds de sloop van de school komt dit wat minder vaak voor. Duidelijk is dus, dat door bebouwing op het desbetreffende terrein, de wateroverlast toeneemt. De bestemmingsplanregels laten ook nog een bebouwingsdiepte van vijf meter onder het totale bouwvlak toe (zie hiervoor bij punt 3).

De toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan (onder artikel 5.2.1) zegt het volgende: *“De beide plangebieden waren, voordat de bebouwing gesloopt werd, voorzien van een forse hoeveelheid verhard oppervlak.*

Groter dan de toekomstig verharde oppervlakken in dit plan. Daarmee is sprake van een hemelwaterneutrale ontwikkeling en hoeft geen bergings- of infiltratievoorziening aangelegd te worden. Maar omdat de gemeente Sint Anthonis een eigen afkoppelambitie heeft wordt het gehele plangebied afgekoppeld. Dit wil zeggen dat het hemelwater van de verharde oppervlakken niet op de gemengde riolering wordt aangesloten. Het ontwerp van de bergings- en infiltratievoorzieningen wordt in een latere fase vastgesteld. Alle woonpercelen binnen het plan worden voorzien van een eigen hemelwatersysteem ten behoeve van het verharde oppervlak op deze percelen. Deze systemen kunnen bij extreme buien overstorten op de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt voorzien van een eigen hemelwatersysteem. Alle woonpercelen binnen het plan worden voorzien van een aansluiting op de gemeentelijke vuilwaterriolering”.

Het is van oudsher bekend dat dit gebied van Wanroij te maken heeft met wateroverlast.

Aannemelijk is dat door het afkoppelen van het regenwater nog meer problemen met (grond)water zullen ontstaan. Wij verzoeken u dringend de nodige aandacht te besteden aan dit aspect (o.a. verzoeken wij u het toestaan van ondergronds bouwen tot een diepte van vijf meter onder peil op die plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden (artikel 8.3) uit de regels te schrappen). Schade aan onze woning door wateroverlast die ontstaat na realisatie van het plan moet worden voorkomen.

5. De groenvoorziening:

Artikel 3 van de regels (onder hoofdstuk 2).

Dit artikel kent erg ruime regels voor zowel gebruik als bouw (wat moeten wij ons voorstellen bij “ontmoetingsvoorzieningen voor specifieke groepen mensen”? Dit klinkt voor ons ongeveer als een toekomstige hangplek recht voor onze woning).

Bovendien laten de regels toe dat er een gebouw voor openbaar nut en ontmoetingsvoorzieningen tot maximaal 50 m² en vier meter hoog kan worden gerealiseerd op de strook met deze bestemming.

De strook is prachtig zoals die nu is, er verdwijnt straks – door realisatie van het nu voorliggende plan – al weer veel groen. Het is dan ook absoluut onwenselijk dat er een gebouw van 50 m² (maximaal vier meter hoog) in die groenstrook gebouwd zou worden.

De bebouwing in de straat neemt na realisatie van het plan al toe met acht tot tien woningen. Nog meer bebouwing door het realiseren van een gebouw in de groenstrook is dan ook absoluut niet wenselijk. Hierbij denken we ook aan hetgeen reeds in deze zienswijze vermeld is bij het onderwerp “waterhuishouding” (bebouwingsoppervlak).

Tijdens de informatieavond die onlangs m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan werd gehouden werd opgemerkt dat de bewoners van de woningen die straks grenzen aan deze groenstrook weinig daglicht in huis zullen ervaren. Vervolgens werd daarop vanuit de zijde van de gemeente gereageerd met de opmerking dat de bomen flink gesnoeid zouden worden.

Wat is de bedoeling; behoud van de groenstrook of blijft er van de beplanting in die groenstrook straks niks over?

Wij willen de regels voor de bestemming Groen aangepast zien in die zin dat het niet mogelijk is gebouwen te realiseren in de strook met de bestemming Groen en dat deze niet bestemd is voor “ontmoetingsvoorzieningen voor specifieke groepen mensen”. Dit laatste om te voorkomen dat op situaties zoals het ontstaan van een hangplek die overlast geeft, niet kan worden opgetreden.

6. Overschrijding bouwvlak

In artikel 5.3.1.b staat het volgende: afgeweken kan worden van het bepaalde in artikel 5.2.2. en 5.2.5 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak door de hoofdmassa van de woning tot maximaal 5 meter.

Een onduidelijke regel. De term 'bouwvlak' is niet gedefinieerd. In artikel 5.2.2 is geregeld dat de hoofdgebouwen gebouwd moeten worden binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – model 1" en in artikel 5.2.5 is geregeld dat de hoofdgebouwen gebouwd moeten worden binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – model 2".

Hoe moeten we artikel 5.3.1.b nu lezen? Met deze afwijkingsbevoegdheid lijkt bedoeld te worden dat de grens van de specifieke bouwaanduiding met maximaal 5 meter overschreden kan worden.

Toepassing van deze bevoegdheid kan dan betekenen dat de bebouwing tot tegen de Kruinstraat kan worden neergezet. Ook hier weer komt de vraag op of de regeling is afgestemd op de beoogde bouw (modellen 1 en 2 zoals afgebeeld en uitgelegd in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan). Gecombineerd met de in de regels toegestane bouwhoogte zou bebouwing tot tegen de Kruinstraat een zeer ernstige aantasting van ons woongenot betekenen.

Wij vinden dat de regels geen afwijkmogelijkheid mogen bevatten voor bouw van de hoofdgebouwen buiten de specifieke bouwaanduiding zoals opgenomen op de bestemmingsplankaart. We zien de regels hier dan ook graag op aangepast.

7. Artikel 11:

Dit artikel handelt over de procedure die gevolgd moet worden voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en de bevoegdheid om nadere eisen te stellen. Overbodig, nemen wij aan, omdat deze bevoegdheden nergens worden geregeld.

Tenslotte:

Wij zijn van mening dat wanneer het plan met zijn bijbehorende regels wordt aangepast conform onze hierboven genoemde opmerkingen het toch heel goed mogelijk is om de plannen die door het CPO gepresenteerd zijn te realiseren. Die plannen vragen namelijk niet om zo een ruime regeling zoals die nu is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Verder willen we aangeven dat we met de bewoners van de Kruinstraat al enkele malen bijeen zijn gekomen om te praten over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Unaniem is daarbij naar voren gekomen dat we als bewoners van de Kruinstraat graag bereid zijn om een gesprek aan te gaan met betrokken partijen om tot een regelgeving/uitvoering van het plan te komen waar eenieder zich in kan vinden. Een uitnodiging daartoe van uw zijde zouden we dan ook zeer op prijs stellen.

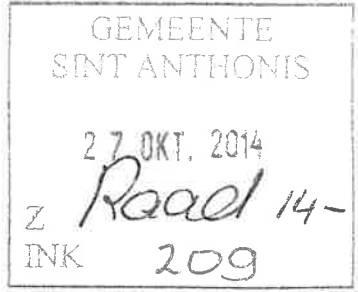
Ook uiten wij hierbij alvast onze zorgen over de uitvoering van de bouwwerkzaamheden op de locatie Gerardus Majella in de nabije toekomst. We denken hierbij onder andere aan het bouwverkeer, parkeren van auto's door de mensen die betrokken zijn bij de bouwwerkzaamheden en opslag van bouw materiaal. Ook hier zou goed overleg problemen kunnen voorkomen.

Een ontvangstbevestiging van deze zienswijze zien wij zo spoedig mogelijk tegemoet.

Met vriendelijke groet,



A.M. Pijnappels en W.F.A. de Groot
Kruinstraat 7
5446 VE Wanroij



Aan
 De raad van de gemeente Sint Anthonis
 Postbus 40
 5845 ZG Sint Anthonis

Datum : 26 oktober 2014
 Onderwerp : zienswijze m.b.t. Ontwerpbestemmingsplan "Gerardus Majella-De Wilgen".

Geachte leden van de raad,

Als eigenaren/bewoners van de woning Kruinstraat 2, 5446 VG Wanroij, willen wij graag onze zienswijze kenbaar maken op het bovengenoemde ontwerp-bestemmingsplan.

Onze zienswijze betreft in hoofdzaak hetgeen is opgenomen met betrekking tot de locatie Gerardus Majella. Samengevat komt onze zienswijze neer op de volgende punten:

1. bouw-/goothoogte: de bouwhoogte die in het ontwerpplan is opgenomen is veel te hoog en komt niet overeen met wat de plantoelichting hierover zegt. Maximaal 11 meter (nok) en 6 meter (goot) zijn mogelijk. De maten kunnen zelfs verhoogd worden naar 13 en 8 meter (via een binnenplanse afwijkingsprocedure). Deze zeer ruime regeling (zie ook onze opmerkingen over de bouwdiepte) dringt de vraag op of die wel is afgestemd op de voorgenomen bouwplannen (modellen 1 en 2 zoals genoemd in de toelichting).

De woningen in de omgeving zijn veel lager. Die hebben een nokhoogte van maximaal 8 meter. Onze woning heeft een nokhoogte van 7 meter. Het ontwerpplan biedt de mogelijkheid om een bouwmassa neer te zetten die onze woning flink zal overschaduwen. Onze woning zou bij die bouwmassa volledig in het niet vallen. Bovendien zou onze privacy behoorlijk in het geding komen. Dit vraagt om een vergoeding van de planschade.

2. verkeer: de stelling dat het verkeer in de Kruinstraat niet of nauwelijks toeneemt, klopt niet;

3. parkeren: er zijn naar onze mening meer parkeerplaatsen nodig dan in het ontwerp-plan als voldoende wordt bestempeld;

4. bouwdiepte: het is mogelijk 5 meter beneden peil te bouwen. Dit roept (evenals bij de toegestane bouwhoogte) de vraag op of de regeling wel is toegesneden op de beoogde bouw, of dat we eventueel te maken krijgen met appartementenbouw en ondergronds parkeren (zie ook hetgeen onder punt 1 vermeld staat);

5. waterhuishouding: vrees voor overlast door hogere (grond)waterstand;

6. groen: veel te ruime regeling;

7. overschrijding bouwvlak; onduidelijke regeling;

8. dakkapellen; onduidelijke regeling;

9. wijzigingsbevoegdheid/nadere regels; onduidelijke regeling.

1. Bouw-/goothoogte:

De regels behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan laten een bouwhoogte toe van 11 meter. Via een afwijkingsbevoegdheid (art. 5.3.1. onder c van de regels) kan het college van burgemeester en wethouders zelfs een bouwhoogte toegestaan tot 13 meter.

Verder valt dan onder Artikel 10.1.1.b te lezen dat het college van b&w kan afwijken van de regels die gesteld zijn t.a.v. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeven van plaatselijke verhogingen zoals luchtbehandelingsapparatuur, liftopbouwen en lichtkappen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m² en de toegestane bouwhoogte niet meer dan 25% wordt overschreden.

Ook hier komt de vraag op waartoe deze regeling is opgenomen en of we te maken krijgen met appartementenbouw.

Zeker als we dan ook nog kijken naar artikel 8.2 (Kapvorm). Dit artikel zegt dat hoofdgebouwen voorzien moeten zijn van een kap en dat – indien de bepalingen op de plankaart omtrent goot- en bouwhoogte gelijke maten geven – in elk geval ook een plat dak is toegestaan. De plankaart geeft geen gelijke maten aan omtrent goot- en bouwhoogte MAAR als we kijken naar artikel 8.2.1 dan staat daar te lezen dat het college van b&w kan afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het realiseren van een andere kap. Via deze weg zou dan een plat dak alsnog toegestaan kunnen worden. Nog meer redenen voor ons om te vrezen voor appartementenbouw.

De regels behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan laten een goothoogte toe van 6 meter. Via een afwijkingsbevoegdheid (artikel 5.3.1. onder c van de regels) kan het college van burgemeester en wethouders zelfs een goothoogte toestaan tot 8 meter en via een ander artikel (10.1.1 onder a) mag daar nog eens 10% bovenop.

Het bovenstaande is zeer in tegenspraak met de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan. Te lezen valt met betrekking tot het zogenaamde “model 1”: *“Uitgangspunt voor de architectuur is dat deze afgeleid is van het beeld van de huidige school. Het hof heeft een semi-openbaar karakter. Belangrijk is dat de uitstraling van een complex in het groen gehandhaafd blijft. Hoge schuttingen als perceelsscheiding passen niet in dit beeld. Lage muurtjes en blokhagen als afscherming naar een kleine privétuin of terras passen wel in dit beeld. Dit model stelt extra eisen aan de inrichting van het gebied tussen achtergevel en openbare weg. De maximale hoogte is 1,5 laag (goothoogte tot circa 4,5 meter) met een kap.*

Dit is bij voorkeur een schilddak, zoals dat nu al op de school aanwezig is. Het is niet de bedoeling dat er losse bijgebouwen komen.”

Voor wat betreft de uitvoering “model 2” vermeldt de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan : *“Qua uitstraling is het gewenst dat de woningen tezamen een ruimtelijk eenheid vormen. De maximale hoogte is 2 lagen met een kap. Dit is bij voorkeur een zadeldak of schilddak, zodat de kapvorm aansluit bij de kapvormen van de omliggende bebouwing.”*

Onze conclusie is dan ook dat hetgeen in de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan staat, totaal niet overeenkomt met de regels behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan en andersom.

In een eerder ontwerp-bestemmingsplan voor de Kom van Wanroij (d.d. 3-3-2011) werd voor de locatie Gerardus Majella de volgende, beter op maat gemaakte regeling, opgenomen:

“Artikel 16 Wonen - Uit te werken 1:

16.1 bestemmingsomschrijving:

De voor ‘Wonen - Uit te werken 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;*
 - b. aan huis verbonden beroepen;*
 - c. wegen, straten, wandel- en fietspaden;*
 - d. parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen;*
 - e. waterlopen en voorzieningen voor de waterhuishouding;*
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.*

16.2 uitwerking:

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen bedraagt maximaal 4;*
- b. uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;*
- c. het bepaalde in artikel 15.2 is van toepassing, met dien verstande dat:*
 - 1. de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 5,5 m bedraagt;*
 - 2. de bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 9 m bedraagt;*
- d. het bepaalde in de artikelen 15.3 en 15.4 is van toepassing;*
- e. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen.”*

Afgezien nog van het feit dat ook het aantal woningen aanzienlijk minder bedroeg in dat ontwerp, werd in dat ontwerp ook duidelijk meer rekening gehouden met de omliggende bebouwing en dus de ruimtelijke inpassing.

Helaas werd besloten dit ontwerp te laten vervallen en bij het ontwikkelen van een 2^e ontwerp-bestemmingsplan voor de Kom van Wanroij werd voor de locaties Gerardus Majella en De Wilgen besloten afzonderlijke procedures te volgen en deze dus niet op te nemen in het bestemmingsplan Kom Wanroij.

Een goot-/bouwhoogte zoals nu binnen de regels van het ontwerp-bestemmingsplan Gerardus Majella-De Wilgen mogelijk is, staat in geen verhouding tot de omliggende bestaande bebouwing. De nokhoogte van de hoogste woning in De Kruinstraat bedraagt 8 meter, onze woning heeft een nokhoogte van 7 meter. Aan de andere zijde van de locatie Gerardus Majella (Herselstraat) vindt u nog lagere woningen.

Wij kunnen ons dan ook totaal niet vinden in de in het ontwerp-bestemmingsplan Gerardus Majella-De Wilgen opgenomen toegestane bouw-/goothoogte en de afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot die regels.

Wij zien de regels graag aangepast in die zin dat de toegestane goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 5,5 meter bedraagt en de toegestane bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 9 meter

bedraagt. Verder moet naar onze mening de afwijkingsbevoegdheid om een hogere goot-/bouwhoogte toe te staan, worden geschrapt.

Hierdoor wordt op een redelijke manier aangesloten op de bebouwde omgeving en is er naar onze mening sprake van een betere ruimtelijke inpassing.

2. Verkeer:

De toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan laat 2 modellen zien.

Bij model 1 vindt de ontsluiting voor het verkeer plaats via de Noordstraat (voor alle 10 de woningen).

Bij model 2 vindt de ontsluiting voor alle woningen plaats via de Kruinstraat.

De verwachting is (gelet op de uitvoering van het model) dat model 2 meer "aftrek" onder eventuele gegadigden zal vinden. Dat betekent dan dat er 10 huishoudens gaan uitwegen op de Kruinstraat.

In de toelichting (art. 5.2.2) wordt gesteld dat het aantal verkeersbewegingen niet of nauwelijks toeneemt waardoor er geen behoefte is van aanpassing van de wegen. Door realisatie van het plan komen er 10 huishoudens bij in de Kruinstraat.

Dit is een verdubbeling van het aantal huishoudens dat nu de Kruinstraat bewoont. Dat levert wel degelijk heel wat meer verkeersbewegingen op. Bovendien laat het bestemmingsplan aan huis verbonden beroepen toe. Dit zorgt ook voor meer verkeersbewegingen.

Elke ochtend en elke avond zal ook het "woon-werkverkeer" door onze wijk gaan. De Noordstraat en de Millseweg zijn de ontsluitingswegen die gebruikt worden om Wanroij te verlaten en te bereiken.

Het is dus meer voor de hand liggend om de ontsluiting direct op de Noordstraat te maken; dit voorkomt extra verkeersbelasting in onze wijk.

Verder komt de ontsluiting van het plan naast onze woning komt te liggen, zodat onze woning meer wordt belast met geluid van af- en aanrijdend verkeer.

De vraag die opkomt is: bij model 1 is gekozen voor ontsluiting op de Noordstraat. Waarom kan dat voor model 2 dan ook niet op die wijze gerealiseerd worden?

Opvallend is dat model 1 – zoals afgebeeld in de toelichting – een "hoekje" meer grond laat zien, dan model 2. Wij bedoelen hier een stukje grond, gelegen aan de Noordstraat naast het perceel met huisnummer 35. Wij vermoeden dat dit stukje grond eveneens eigendom is van de gemeente.

Wanneer dit stukje grond benut wordt (zoals in de afbeelding van model 1 wel gedaan is), dan is er een betere mogelijkheid om ook model 2 te voorzien van een ontsluiting voor het verkeer van alle 10 de woningen op de Noordstraat.

Wanneer uiteindelijk gekozen wordt voor de bouw van 8 halfvrijstaande woningen, zou dat bovendien ook nog een mogelijkheid opleveren om alle garages te situeren tegen de zijgevels van de woningen aan (en niet – zoals nu op de afbeelding is te zien – "rommelig" verdeeld over het gehele perceel). Een klein gedeelte van de bestemming groen (gelegen aan de Noordstraat zou daar dan weliswaar voor opgeofferd moeten worden, maar dat lijkt ons acceptabel).

Doorgaand verkeer tussen Noordstraat en Kruinstraat moet in geen geval mogelijk worden. Dit is ook al gesteld in de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan.

Maar daarnaast willen wij het plan aangepast hebben in die zin dat de ontsluiting voor alle woningen wordt gerealiseerd via de Noordstraat.

3. Parkeren:

Artikel 12 van de regels. Er wordt gesteld dat per woning 1.8 parkeerplaats binnen het plan te realiseren is.

Dit wordt door ons niet als voldoende gezien.

Nu al wordt door bewoners uit andere straten volop gebruik gemaakt van de (kleine) parkeerstrook gelegen aan de Kruinstraat. Dit is een strookje gelegen tegenover de woningen Kruinstraat 1 en 3. Meer parkeergelegenheid is er – behalve de bij de woningen gelegen opritten – niet. Bovendien is er in de Kruinstraat ook nog een tandartspraktijk gevestigd en laat het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan een aan huis verbonden beroep toe. Dit zorgt ook voor extra parkeerbehoefte.

In de huidige situatie staan het voetpad en de groenstroken altijd al vol met geparkeerde auto's.

Wanneer gekozen wordt voor het model van de 8 halfvrijstaande woningen (in plaats van 10 woningen), levert dat in ieder geval ook al meer parkeerruimte op.

4. Bouwdiepte:

Artikel 8.3 van de regels laat ondergronds bouwen toe tot een diepte van 5 meter onder peil en op die plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden. Dat is het gehele bouwvlak.

Dit roept (evenals bij de toegestane bouwhoogte) de vraag op of de regeling wel is toegesneden op de beoogde bouw, of dat we eventueel te maken krijgen met appartementenbouw en ondergronds parkeren.

Wij verzoeken u de regels aan te passen in die zin dat ondergronds bouwen niet wordt toegestaan (zie ook punt 5).

5. Waterhuishouding:

Nu staat bij alle woningen in de Kruinstraat de kruipruimte regelmatig vol met water.

Sinds de sloop van de school komt dit wat minder vaak voor. Duidelijk is dus, dat door bebouwing op het desbetreffende terrein, de wateroverlast toeneemt. De bestemmingsplanregels laten ook nog een bebouwingsdiepte van 5 meter onder het totale bouwvlak toe (zie hiervoor bij punt 4).

De toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan (onder artikel 5.2.1) zegt het volgende: *“De beide plangebieden waren, voordat de bebouwing gesloopt werd, voorzien van een forse hoeveelheid verhard oppervlak.*

Groter dan de toekomstig verharde oppervlakken in dit plan. Daarmee is sprake van een hemelwaterneutrale ontwikkeling

en hoeft geen bergings- of infiltratievoorziening aangelegd te worden. Maar omdat de gemeente Sint Anthonis een eigen afkoppelambitie heeft wordt het gehele plangebied afgekoppeld. Dit wil zeggen dat het hemelwater van de verharde oppervlakken niet op de gemengde riolering wordt aangesloten. Het ontwerp van de bergings- en infiltratievoorzieningen wordt in een latere fase vastgesteld. Alle woonpercelen binnen het plan worden voorzien van een eigen hemelwatersysteem ten behoeve van het verharde oppervlak op deze percelen. Deze systemen kunnen bij extreme buien overstorten op de

openbare ruimte. De openbare ruimte wordt voorzien van een eigen hemelwatersysteem. Alle woonpercelen binnen het plan worden voorzien van een aansluiting op de gemeentelijke vuilwaterriolering”.

Het is van oudsher bekend dat dit gebied van Wanroij te maken heeft met wateroverlast. Vooral omdat ons perceel (Kruinstraat 2) het laagste punt van de straat is.

Aannemelijk is dat door het afkoppelen van het regenwater nog meer problemen met (grond)water zullen ontstaan. Wij verzoeken u dringend de nodige aandacht te besteden aan dit aspect (o.a. verzoeken wij u het toestaan van ondergronds bouwen tot een diepte van 5 meter onder peil op die plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden (artikel 8.3) uit de regels te schrappen). Schade aan onze woning door wateroverlast die ontstaat na realisatie van het plan moet worden voorkomen.

6. De groenvoorziening:

Artikel 3 van de regels (onder hoofdstuk 2).

Dit artikel kent erg ruime regels voor zowel gebruik als bouw (wat moeten wij ons voorstellen bij “ontmoetingsvoorzieningen voor specifieke groepen mensen”?).

Bovendien laten de regels toe dat er een gebouw voor openbaar nut en ontmoetingsvoorzieningen tot maximaal 50 m² en 4 meter hoog kan worden gerealiseerd op de strook met deze bestemming.

De strook is prachtig zoals die nu is, er verdwijnt straks – door realisatie van het nu voorliggende plan - al weer veel groen. Het is dan ook absoluut onwenselijk dat er een gebouw van 50 m² (maximaal 4 meter hoog) in die (kleine) groenstrook gebouwd zou worden.

De bebouwing in de straat neemt na realisatie van het plan al toe met 8 tot 10 woningen; een verdubbeling van het aantal woningen dat er nu staat. Nog meer bebouwing door het realiseren van een gebouw in de groenstrook is dan ook absoluut niet wenselijk. Hierbij denken we ook aan hetgeen reeds in deze zienswijze vermeld is bij het onderwerp “waterhuishouding” (bebouwingsoppervlak).

Als direct aangrenzende bewoners van deze groenstrook vinden wij het absoluut niet wenselijk dat er een soort van hangplek of bebouwing op/in deze strook mogelijk is. Ook hier denken wij dan weer aan een aanslag op onze privacy.

Tijdens de informatie-avond die onlangs m.b.t. het ontwerp-bestemmingsplan werd gehouden werd opgemerkt dat de bewoners van de woningen die straks grenzen aan deze groenstrook weinig daglicht in huis zullen ervaren. Vervolgens werd daarop vanuit de zijde van de gemeente gereageerd met de opmerking dat de bomen flink gesnoeid zouden worden.

Wat is de bedoeling; behoud van de groenstrook of blijft er van de beplanting in die groenstrook straks niks over?

Wij willen de regels voor de bestemming Groen aangepast zien in die zin dat het niet mogelijk is gebouwen te realiseren in de strook met de bestemming Groen en dat deze niet bestemd is voor “ontmoetingsvoorzieningen voor specifieke groepen mensen”. Dit laatste om te voorkomen dat op situaties zoals het ontstaan van een hangplek die overlast geeft, niet kan worden opgetreden.

7. Overschrijding bouwvlak

In artikel 5.3.1.b staat het volgende: afgeweken kan worden van het bepaalde in artikel 5.2.2. en 5.2.5 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak door de hoofdmassa van de woning tot maximaal 5 meter.

Een onduidelijke regel. De term 'bouwvlak' is niet gedefinieerd. In artikel 5.2.2 is geregeld dat de hoofdgebouwen gebouwd moeten worden binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – model 1" en in artikel 5.2.5 is geregeld dat de hoofdgebouwen gebouwd moeten worden binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – model 2".

Hoe moeten we artikel 5.3.1.b nu lezen? Met deze afwijkingsbevoegdheid lijkt bedoeld te worden dat de grens van de specifieke bouwaanduiding met maximaal 5 meter overschreden kan worden.

Dit kan betekenen dat de bebouwing 5 meter opschuift in de richting van onze woning. Ook hier weer vermelden wij dat dit een ernstige aantasting van ons woongenot zou betekenen.

De vraag komt wederom op of de regeling is afgestemd op de beoogde bouw (modellen 1 en 2 zoals afgebeeld en uitgelegd in de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan).

Wij vinden dat de regels geen afwijkingsmogelijkheid mogen bevatten voor bouw van de hoofdgebouwen buiten de specifieke bouwaanduiding zoals opgenomen op de bestemmingsplankaart. We zien de regels hier dan ook graag op aangepast.

8. Dakkapellen:

De regels geven geen duidelijkheid over de mogelijkheid tot het realiseren van dakkapellen (aan de voorzijde van de woningen).

Alle woningen in de Kruinstraat bestaan uit 1 bouwlaag met een kap. Op de locatie Gerardus Majella worden naar waarschijnlijkheid straks woningen gebouwd die bestaan uit 2 bouwlagen met een kap (model 2). Worden daar dan ook nog dakkapellen aan de voorzijde toegestaan, dan wordt naar onze mening de bouwmassa van die woningen veel te groot ten opzichte van de overig aanwezige bebouwing in de straat.

Bovendien wordt de voorzijde van 4 (of 5) woningen gesitueerd grenzend aan onze achtertuin; onze privacy wordt daardoor al veel minder maar indien dan ook nog de mogelijkheid van de bouw van dakkapellen op die woningen mogelijk wordt gemaakt, maken wij ons nog meer zorgen over onze privacy en ons woongenot.

Wij zien dan ook graag een regeling in dit bestemmingsplan die dakkapellen aan de voorzijde niet toelaat.

9. Artikel 11:

Dit artikel handelt over de procedure die gevolgd moet worden voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en de bevoegdheid om nadere eisen te stellen. Overbodig, nemen wij aan, omdat deze bevoegdheden nergens worden geregeld.

Tenslotte:

Wij zijn van mening dat wanneer het plan met zijn bijbehorende regels wordt aangepast conform onze hierboven genoemde opmerkingen het toch heel goed mogelijk is om de plannen die door het CPO gepresenteerd zijn te realiseren. Die plannen vragen namelijk niet om zo een ruime regeling zoals die nu is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

Verder willen we aangeven dat we met de bewoners van de Kruinstraat al enkele malen bijeen zijn gekomen om te praten over de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan. Unaniem is daarbij naar voren gekomen dat we als bewoners van de Kruinstraat graag bereid zijn om een gesprek aan te gaan met betrokken partijen om tot een regelgeving/uitvoering van het plan te komen waar eenieder zich in kan vinden. Een uitnodiging daartoe van uw zijde zouden we dan ook zeer op prijs stellen.

Ook uiten wij hierbij alvast onze zorgen over de uitvoering van de bouwwerkzaamheden op de locatie Gerardus Majella in de nabije toekomst. We denken hierbij onder andere aan het bouwverkeer, parkeren van auto's door de mensen die betrokken zijn bij de bouwwerkzaamheden en opslag van bouw materiaal. Ook hier zou goed overleg problemen kunnen voorkomen.

Een ontvangstbevestiging van deze zienswijze zien wij zo spoedig mogelijk tegemoet.

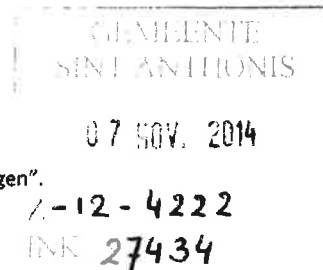
Met vriendelijke groet,

Ans en Marius Gerrits
Kruinstraat 2
5446 VG Wanroij



Aan

De raad van de gemeente Sint Anthonis
Postbus 40
5845 ZG Sint Anthonis



Datum: 27-10-2014
Onderwerp: zienswijze m.b.t. Ontwerpbestemmingsplan "Gerardus Majella-De Wilgen".

Geachte leden van de raad,

Als eigenaren van de woning Kruistraat willen wij graag onze zienswijze kenbaar maken op het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

Onze zienswijze betreft in hoofdzaak hetgeen is opgenomen met betrekking tot de locatie Gerardus Majella. Samengevat komt onze zienswijze neer op de volgende punten:

1. bouw-/goothoogte: de bouwhoogte die in het ontwerpplan is opgenomen is veel te hoog en komt niet overeen met wat de plantoelichting hierover zegt. Maximaal 11 meter (nok) en 6 meter (goot) zijn mogelijk. De maten kunnen zelfs verhoogd worden naar 13 en 8 meter (via een binnenplanse afwijkingsprocedure). Deze zeer ruime regeling (zie ook onze opmerkingen over de bouwdiepte) dringt de vraag op of die wel is afgestemd op de voorgenomen bouwplannen (modellen 1 en 2 zoals genoemd in de toelichting).

De woningen in de omgeving zijn veel lager. Die hebben een nokhoogte van maximaal 8 meter.

2. verkeer: de stelling dat het verkeer in de Kruistraat niet of nauwelijks toeneemt, klopt niet. Elke ochtend en elke avond zal ook het "woon-werkverkeer" door onze wijk gaan. De Noordstraat en de Millseweg zijn de ontsluitingswegen die gebruikt worden om Wanroij te verlaten en te bereiken. Het is dus meer voor de hand liggend om de ontsluiting direct op de Noordstraat te maken; dit voorkomt extra verkeersbelasting in onze wijk.

3. parkeren: er zijn naar onze mening meer parkeerplaatsen nodig dan in het ontwerp-plan als voldoende wordt bestempeld;

4. bouwdiepte: het is mogelijk 5 meter beneden peil te bouwen. Dit roept (evenals bij de toegestane bouwhoogte) de vraag op of de regeling wel is toegesneden op de beoogde bouw, of dat we eventueel te maken krijgen met appartementenbouw en ondergronds parkeren (zie ook hetgeen onder punt 1 vermeld staat);

5. waterhuishouding: vrees voor overlast door hogere (grond)waterstand;

6. groen: veel te ruime regeling;

7. overschrijding bouwvlak: onduidelijke regeling;

1. Bouw-/goothoogte:

De regels behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan laten een bouwhoogte toe van 11 meter. Via een afwijkingsbevoegdheid (art. 5.3.1. onder c van de regels) kan het college van burgemeester en wethouders zelfs een bouwhoogte toegestaan tot 13 meter.

Verder valt dan onder Artikel 10.1.1.b te lezen dat het college van b&w kan afwijken van de regels die gesteld zijn t.a.v. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeven van plaatselijke verhogingen zoals luchtbehandelingsapparatuur, liftopbouwen en lichtkappen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m2 en de toegestane bouwhoogte met niet meer dan 25% wordt overschreden.

Ook hier komt de vraag op waartoe deze regeling is opgenomen en of we te maken krijgen met appartementenbouw. Zeker als we dan ook nog kijken naar artikel 8.2 (Kapvorm). Dit artikel zegt dat hoofdgebouwen voorzien moeten zijn van een kap en dat – indien de bepalingen op de plankaat omtrent goot- en bouwhoogte gelijke maten geven – in elk geval ook een plat dak is toegestaan. De plankaat geeft geen gelijke maten aan omtrent goot- en bouwhoogte MAAR als we kijken naar artikel 8.2.1 dan staat daar te lezen dat het college van b&w kan afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het realiseren van een andere kap. Via deze weg zou dan een plat dak alsnog toegestaan kunnen worden. Nog meer redenen voor ons om te vrezen voor appartementenbouw.

De regels behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan laten een goothoogte toe van 6 meter. Via een afwijkingsbevoegdheid (artikel 5.3.1. onder c van de regels) kan het college van burgemeester en wethouders zelfs een goothoogte toestaan tot 8 meter en via een ander artikel (10.1.1 onder a) mag daar nog eens 10% bovenop.

Het bovenstaande is zeer in tegenspraak met de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan. Te lezen valt met betrekking tot het zogenaamde "model 1": "Uitgangspunt voor de architectuur is dat deze afgeleid is van het beeld van de huidige school. Het hof heeft een semi-openbaar karakter. Belangrijk is dat de uitstraling van een complex in het groen gehandhaafd blijft. Hoge schuttingen als perceelsscheiding passen niet in dit beeld. Lage muurtjes en blokhagen als afscherming naar een kleine privétuin of terras passen wel in dit beeld. Dit model stelt extra eisen aan de inrichting van het gebied tussen achtergevel en openbare weg. De maximale hoogte is 1,5 laag (goothoogte tot circa 4,5 meter) met een kap. Dit is bij voorkeur een schilddak, zoals dat nu al op de school aanwezig is. Het is niet de bedoeling dat er losse bijgebouwen komen."

Voor wat betreft de uitvoering "model 2" vermeldt de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan: "Qua uitstraling is het gewenst dat de woningen tezamen een ruimtelijk eenheid vormen. De maximale hoogte is 2 lagen met een

PvL

kap. Dit is bij voorkeur een zadeldak of schilddak, zodat de kapvorm aansluit bij de kapvormen van de omliggende bebouwing."

Onze conclusie is dan ook dat hetgeen in de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan staat, totaal niet overeenkomt met de regels behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan en andersom.

In een eerder ontwerp-bestemmingsplan voor de Kom van Wanroij (d.d. 3-3-2011) werd de volgende, beter op maat gemaakte regeling, opgenomen:

"Artikel 16 Wonen - Uit te werken 1:

16.1 bestemmingsomschrijving:

De voor 'Wonen - Uit te werken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
 - b. aan huis verbonden beroepen;
 - c. wegen, straten, wandel- en fietspaden;
 - d. parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen;
 - e. waterlopen en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

16.2 uitwerking:

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen bedraagt maximaal 4;
- b. uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
- c. het bepaalde in artikel 15.2 is van toepassing, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 5,5 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 9 m bedraagt;
- d. het bepaalde in de artikelen 15.3 en 15.4 is van toepassing;
- e. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen."

Afgezien nog van het feit dat ook het aantal woningen aanzienlijk minder bedroeg in dat ontwerp, werd in dat ontwerp ook duidelijk meer rekening gehouden met de omliggende bebouwing en dus de ruimtelijke inpassing.

Helaas werd besloten dit ontwerp te laten vervallen en bij het ontwikkelen van een 2^o ontwerp-bestemmingsplan voor de Kom van Wanroij werd voor de locaties Gerardus Majella en De Wilgen besloten afzonderlijke procedures te volgen en deze dus niet op te nemen in het bestemmingsplan Kom Wanroij.

Een goot-/bouwhoogte zoals nu binnen de regels van het ontwerp-bestemmingsplan Gerardus Majella-De Wilgen mogelijk is, staat in geen verhouding tot de omliggende bestaande bebouwing. De nokhoogte van de hoogste woning in De Kruinstraat bedraagt 8 meter, onze woning heeft een nokhoogte van 7 meter. Aan de andere zijde van de locatie Gerardus Majella (Risterstraat) vindt u nog lagere woningen.

Wij kunnen ons dan ook totaal niet vinden in de in het ontwerp-bestemmingsplan Gerardus Majella-De Wilgen opgenomen toegestane bouw-/goothoogte en de afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot die regels.

Wij zien de regels graag aangepast in die zin dat de toegestane goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 5,5 meter bedraagt en de toegestane bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 9 meter bedraagt. Verder moet naar onze mening de afwijkingsbevoegdheid om een hogere goot-/bouwhoogte toe te staan, worden geschrapt.

Hierdoor wordt op een redelijke manier aangesloten op de bebouwde omgeving en is er naar onze mening sprake van een betere ruimtelijke inpassing.

2. Verkeer:

De toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan laat 2 modellen zien.

Bij model 1 vindt de ontsluiting voor het verkeer plaats via de Noordstraat (voor alle 10 de woningen).

Bij model 2 vindt de ontsluiting voor alle woningen plaats via de Kruinstraat.

De verwachting is (gelet op de uitvoering van het model) dat model 2 meer "aftrek" onder eventuele gegadigden zal vinden.

Dat betekent dan dat er 10 huishoudens gaan uitwegen op de Kruinstraat.

In de toelichting (art. 5.2.2) wordt gesteld dat het aantal verkeersbewegingen niet of nauwelijks toeneemt waardoor er geen behoefte is van aanpassing van de wegen. Door realisatie van het plan komen er 10 huishoudens bij in de Kruinstraat.

Dit is een verdubbeling van het aantal huishoudens dat nu de Kruinstraat bewoont. Dat levert wel degelijk heel wat meer verkeersbewegingen op. Bovendien laat het bestemmingsplan aan huis verbonden beroepen toe. Dit zorgt ook voor meer verkeersbewegingen.

Doordat de ontsluiting van het plan schuin tegenover onze woning komt te liggen, wordt onze gevel meer belast met geluid van af- en aanrijdend verkeer en met licht van koplampen.

De vraag die opkomt is: bij model 1 is gekozen voor ontsluiting op de Noordstraat. Waarom kan dat voor model 2 dan ook niet op die wijze gerealiseerd worden?

Opvallend is dat model 1 – zoals afgebeeld in de toelichting – een "hoekje" meer grond laat zien, dan model 2. Wij bedoelen hier een stukje grond, gelegen aan de Noordstraat naast het perceel met huisnummer 35. Wij vermoeden dat dit

stukje grond eveneens eigendom is van de gemeente. Wanneer dit stukje grond benut wordt (zoals in de afbeelding van model 1 wel gedaan is), dan is er een betere mogelijkheid om ook model 2 te voorzien van een ontsluiting voor het verkeer van alle 10 de woningen op de Noordstraat.

Wanneer uiteindelijk gekozen wordt voor de bouw van 8 halfvrijstaande woningen, zou dat bovendien ook nog een mogelijkheid opleveren om alle garages te situeren tegen de zijgevels van de woningen aan (en niet – zoals nu op de afbeelding is te zien – “rommelig” verdeeld over het gehele perceel). Een klein gedeelte van de bestemming groen (gelegen aan de Noordstraat zou daar dan weliswaar voor opgeofferd moeten worden, maar dat lijkt ons acceptabel).

Doorgaand verkeer tussen Noordstraat en Kruinstraat moet in geen geval mogelijk worden. Dit is ook al gesteld in de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan.

Maar daarnaast willen wij het plan aangepast hebben in die zin dat de ontsluiting voor alle woningen wordt gerealiseerd via de Noordstraat.

3. Parkeren:

Artikel 12 van de regels. Er wordt gesteld dat per woning 1.8 parkeerplaats binnen het plan te realiseren is.

Dit wordt door ons niet als voldoende gezien.

Nu al wordt door bewoners uit andere straten volop gebruik gemaakt van de (kleine) parkeerstrook gelegen aan de Kruinstraat. Dit is een strookje gelegen tegenover de woningen Kruinstraat 1 en 3. Meer parkeergelegenheid is er – behalve de bij de woningen gelegen opritten – niet. Bovendien is er in de Kruinstraat ook nog een tandartspraktijk gevestigd en laat het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan een aan huis verbonden beroep toe. Dit zorgt ook voor extra parkeerbehoefte.

In de huidige situatie staan het voetpad en de groenstroken altijd al vol met geparkeerde auto's.

Wanneer gekozen wordt voor het model van de 8 halfvrijstaande woningen (in plaats van 10 woningen), levert dat in ieder geval ook al meer parkeerruimte op.

4. Bouwdiepte:

Artikel 8.3 van de regels laat ondergronds bouwen toe tot een diepte van 5 meter onder peil en op die plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden. Dat is het gehele bouwvlak.

Dit roept (evenals bij de toegestane bouwhoogte) de vraag op of de regeling wel is toegesneden op de beoogde bouw, of dat we eventueel te maken krijgen met appartementenbouw en ondergronds parkeren.

Wij verzoeken u de regels aan te passen in die zin dat ondergronds bouwen niet wordt toegestaan (zie ook punt 5).

5. Waterhuishouding:

Nu staat bij alle woningen in de Kruinstraat de kruipruimte regelmatig vol met water.

Sinds de sloop van de school komt dit wat minder vaak voor. Duidelijk is dus, dat door bebouwing op het desbetreffende terrein, de wateroverlast toeneemt. De bestemmingsplanregels laten ook nog een bebouwingsdiepte van 5 meter onder het totale bouwvlak toe (zie hiervoor bij punt 4).

De **toelichting** behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan (onder artikel 5.2.1) zegt het volgende: *“De beide plangebieden waren, voordat de bebouwing gesloopt werd, voorzien van een forse hoeveelheid verhard oppervlak.*

Groter dan de toekomstig verharde oppervlakken in dit plan. Daarmee is sprake van een hemelwaterneutrale ontwikkeling en hoeft geen bergings- of infiltratievoorziening aangelegd te worden. Maar omdat de gemeente Sint Anthonis een eigen afkoppelambitie heeft wordt het gehele plangebied afgekoppeld. Dit wil zeggen dat het hemelwater van de verharde oppervlakken niet op de gemengde riolering wordt aangesloten. Het ontwerp van de bergings- en infiltratievoorzieningen wordt in een latere fase vastgesteld. Alle woonpercelen binnen het plan worden voorzien van een eigen hemelwatersysteem ten behoeve van het verharde oppervlak op deze percelen. Deze systemen kunnen bij extreme buien overstorten op de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt voorzien van een eigen hemelwatersysteem. Alle woonpercelen binnen het plan worden voorzien van een aansluiting op de gemeentelijke vuilwaterriolering”.

Het is van oudsher bekend dat dit gebied van Wanroij te maken heeft met wateroverlast.

Aannemelijk is dat door het afkoppelen van het regenwater nog meer problemen met (grond)water zullen ontstaan. Wij verzoeken u dringend de nodige aandacht te besteden aan dit aspect (o.a. verzoeken wij u het toestaan van ondergronds bouwen tot een diepte van 5 meter onder peil op die plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden (artikel 8.3) uit de regels te schrappen). Schade aan onze woning door wateroverlast die ontstaat na realisatie van het plan moet worden voorkomen.

6. De groenvoorziening:

Artikel 3 van de regels (onder hoofdstuk 2).

Dit artikel kent erg ruime regels voor zowel gebruik als bouw (wat moeten wij ons voorstellen bij “ontmoetingsvoorzieningen voor specifieke groepen mensen”?).

Bovendien laten de regels toe dat er een gebouw voor openbaar nut en ontmoetingsvoorzieningen tot maximaal 50 m2 en 4 meter hoog kan worden gerealiseerd op de strook met deze bestemming.

De strook is prachtig zoals die nu is, er verdwijnt straks – door realisatie van het nu voorliggende plan - al weer veel groen. Het is dan ook absoluut onwenselijk dat er een gebouw van 50 m² (maximaal 4 meter hoog) in die (kleine) groenstrook gebouwd zou worden.

De bebouwing in de straat neemt na realisatie van het plan al toe met 8 tot 10 woningen; een verdubbeling van het aantal woningen dat er nu staat. Nog meer bebouwing door het realiseren van een gebouw in de groenstrook is dan ook absoluut niet wenselijk. Hierbij denken we ook aan hetgeen reeds in deze zienswijze vermeld is bij het onderwerp "waterhuishouding" (bebouwingsoppervlak).

Tijdens de informatie-avond die onlangs m.b.t. het ontwerp-bestemmingsplan werd gehouden werd opgemerkt dat de bewoners van de woningen die straks grenzen aan deze groenstrook weinig daglicht in huis zullen ervaren. Vervolgens werd daarop vanuit de zijde van de gemeente gereageerd met de opmerking dat de bomen flink gesnoeid zouden worden. Wat is de bedoeling; behoud van de groenstrook of blijft er van de beplanting in die groenstrook straks niks over?

Wij willen de regels voor de bestemming Groen aangepast zien in die zin dat het niet mogelijk is gebouwen te realiseren in de strook met de bestemming Groen en dat deze niet bestemd is voor "ontmoetingsvoorzieningen voor specifieke groepen mensen". Dit laatste om te voorkomen dat op situaties zoals het ontstaan van een hangplek die overlast geeft, niet kan worden opgetreden.

7. Overschrijding bouwvlak

In artikel 5.3.1.b staat het volgende: afgeweken kan worden van het bepaalde in artikel 5.2.2. en 5.2.5 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak door de hoofdmassa van de woning tot maximaal 5 meter.

Een onduidelijke regel. De term 'bouwvlak' is niet gedefinieerd. In artikel 5.2.2 is geregeld dat de hoofdgebouwen gebouwd moeten worden binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – model 1" en in artikel 5.2.5 is geregeld dat de hoofdgebouwen gebouwd moeten worden binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – model 2".

Hoe moeten we artikel 5.3.1.b nu lezen? Met deze afwijkingsbevoegdheid lijkt bedoeld te worden dat de grens van de specifieke bouwaanduiding met maximaal 5 meter overschreden kan worden.

Toepassing van deze bevoegdheid kan dan betekenen dat de bebouwing tot tegen de Kruistraat kan worden neergezet. Ook hier weer komt de vraag op of de regeling is afgestemd op de beoogde bouw (modellen 1 en 2 zoals afgebeeld en uitgelegd in de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan). Gecombineerd met de in de regels toegestane bouwhoogte zou bebouwing tot tegen de Kruistraat een ernstige aantasting van ons woongenot betekenen.

Wij vinden dat de regels geen afwijkingsmogelijkheid mogen bevatten voor bouw van de hoofdgebouwen buiten de specifieke bouwaanduiding zoals opgenomen op de bestemmingsplankaart. We zien de regels hier dan ook graag op aangepast.

Tenslotte:

Wij zijn van mening dat wanneer het plan met zijn bijbehorende regels wordt aangepast conform onze hierboven genoemde opmerkingen het toch heel goed mogelijk is om de plannen die door het CPO gepresenteerd zijn te realiseren. Die plannen vragen namelijk niet om zo een ruime regeling zoals die nu is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

Verder willen we aangeven dat we met de bewoners van de Kruistraat al enkele malen bijeen zijn gekomen om te praten over de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan. Unaniem is daarbij naar voren gekomen dat we als bewoners van de Kruistraat graag bereid zijn om een gesprek aan te gaan met betrokken partijen om tot een regelgeving/uitvoering van het plan te komen waar eenieder zich in kan vinden. Een uitnodiging daartoe van uw zijde zouden we dan ook zeer op prijs stellen.

Ook uiten wij hierbij alvast onze zorgen over de uitvoering van de bouwwerkzaamheden op de locatie Gerardus Majella in de nabije toekomst. We denken hierbij onder andere aan het bouwverkeer, parkeren van auto's door de mensen die betrokken zijn bij de bouwwerkzaamheden en opslag van bouw materiaal. Ook hier zou goed overleg problemen kunnen voorkomen.

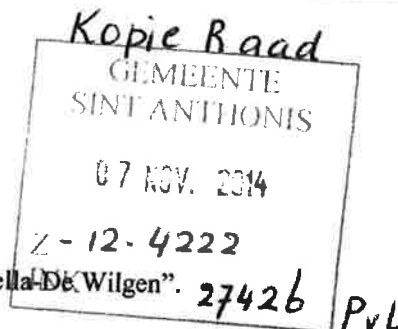
Een ontvangstbevestiging van deze zienswijze zien wij zo spoedig mogelijk tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Geert Caelers
Kruistraat 9
Wanroij

De raad van de gemeente Sint Anthonis
Postbus 40
5845 ZG Sint Anthonis

Datum: 6-11-2014
Onderwerp: zienswijze m.b.t. Ontwerpbestemmingsplan "Gerardus Majella-De Wilgen".



Geachte leden van de raad,

Als eigenaren/bewoners van de woning Kruinstraat 13 willen wij graag onze zienswijze kenbaar maken op het bovengenoemde ontwerp-bestemmingsplan.

Onze zienswijze betreft in hoofdzaak hetgeen is opgenomen met betrekking tot de locatie Gerardus Majella. Samengevat komt onze zienswijze neer op de volgende punten:

1. verkeer: de stelling dat het verkeer in de Kruinstraat niet of nauwelijks toeneemt, klopt niet;
2. parkeren: er zijn naar onze mening meer parkeerplaatsen nodig dan in het ontwerp-plan als voldoende wordt bestempeld;
3. waterhuishouding: vrees voor overlast door hogere (grond)waterstand;

1. Verkeer:

De toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan laat 2 modellen zien. Bij model 1 vindt de ontsluiting voor het verkeer plaats via de Noordstraat (voor alle 10 de woningen). Bij model 2 vindt de ontsluiting voor alle woningen plaats via de Kruinstraat. De verwachting is (gelet op de uitvoering van het model) dat model 2 meer "aftrek" onder eventuele gegadigden zal vinden. Dat betekent dan dat er 10 huishoudens gaan uitwegen op de Kruinstraat. Naar ons idee neemt hierdoor de verkeersdruk in de Kruinstraat dermate toe dat dit de veiligheid in gevaar brengt. Het is een straat waar jonge gezinnen met kinderen wonen die veilig aan het verkeer moeten kunnen deelnemen. Daarnaast zijn wij van mening dat de ontsluiting naar de Noordstraat voor de nieuwe bewoners meer aansluit bij hun woon-werkverkeer.

2. Parkeren:

Artikel 12 van de regels. Er wordt gesteld dat per woning 1.8 parkeerplaats binnen het plan te realiseren is.

Dit wordt door ons niet als voldoende gezien.

Nu al wordt door bewoners uit andere straten volop gebruik gemaakt van de (kleine) parkeerstrook gelegen aan de Kruinstraat. Dit is een strookje gelegen tegenover de woningen Kruinstraat 1 en 3. Meer parkeergelegenheid is er – behalve de bij de woningen gelegen opritten – niet. Bovendien is er naast onze woning in de Kruinstraat ook nog een tandartspraktijk gevestigd waardoor er regelmatig auto's parkeren. Het komt nu al vaak voor dat de bezoekers van de tandarts de auto's voor ons huis in de grasstrook parkeren waardoor deze dermate vernield is dat deze er niet meer uitziet. De maaifrequentie welke door de gemeente gehanteerd wordt is onvoldoende en langs de lantaarnpaal wordt niet gemaaid. Hierdoor blijft er langs de lantaarnpaal gras hoog staan wat het aanzicht verslechterd. Wij willen daarom voorstellen voor onze woning de grasstrook te vervangen door klinkerwerk zoals voor de woningen Kruinstraat 11 en 9. Voordelen zijn dat het aanzicht aanzienlijk verbeterd en dat de gemeente daar niet meer hoeft te maaien.

Daarbij laat het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan een aan huis verbonden beroep toe. Dit zorgt ook voor extra parkeerbehoefte.

3. Waterhuishouding:

Nu staat bij alle woningen in de Kruinstraat de kruipruimte regelmatig vol met water. Ook onze woning heeft bij hevige regenval, wat steeds vaker voorkomt, vocht in de kruipruimte. Sinds de sloop van de school komt dit wat minder vaak voor. Onze vrees is dat door bebouwing en verharding van de percelen de waterhuishouding onvoldoende zal zijn. Graag uw aandacht voor deze problematiek.

Tenslotte:

Wij zouden het op prijs stellen dat met bovenstaande zienswijze rekening wordt gehouden. Het plan ziet er goed uit en wij vinden het positief dat de ruimte gebruikt wordt om Wanroijnaren de gelegenheid te geven zich hier te vestigen.

Graag wil ik nog vermelden dat wij ons zorgen maken over het aanstaande bouwverkeer. Natuurlijk moeten er werkers en materialen aangevoerd worden en zullen er keten en andere bouwkundige voorzieningen getroffen moeten worden. Op dergelijke activiteiten is onze straat niet voorbereid. Veelvuldig gebruik door zwaar verkeer zal de staat van de weg nadelig beïnvloeden, (geluid)overlast zal toenemen en de veiligheid zal afnemen. Ons voorstel is daarom ook dit verkeer via de Noordstraat te laten verlopen.

Een ontvangstbevestiging van deze zienswijze zien wij zo spoedig mogelijk tegemoet.

Met vriendelijke groet,

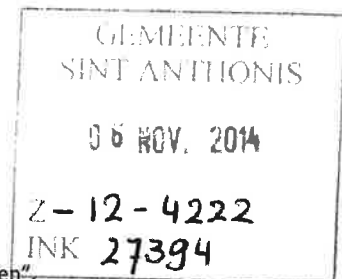
C. M. (Cor) Selten
Kruinstraat 13
5446 VE Wanroij



Aan

De raad van de gemeente Sint Anthonis
Postbus 40
5845 ZG Sint Anthonis

Datum: 4-11-2014
Onderwerp: zienswijze m.b.t. Ontwerpbestemmingsplan "Gerardus Majella-De Wilgen".



Beste leden van de raad,

Als bewoners van de woning aan de Kruinstraat 1 willen wij graag onze zienswijze met jullie delen op het bovengenoemde ontwerp-bestemmingsplan.

Onze zienswijze betreft in hoofdzaak hetgeen is opgenomen met betrekking tot de locatie Gerardus Majella. Samengevat komt onze zienswijze neer op onderstaande punten:

1. bouw-/goothoogte: de bouwhoogte die in het ontwerpplan is opgenomen is veel te hoog en komt niet overeen met wat de plantoelichting hierover zegt. Maximaal 11 meter (nok) en 6 meter (goot) zijn mogelijk. Door deze zeer ruime regling kan de vraag gesteld worden of die wel zijn afgestemd op de voorgenomen bouwplannen (model 1 en 2).

De woningen in de omgeving zijn veel lager. Die hebben een nokhoogte van maximaal 8 meter.

2. verkeer: de stelling dat het verkeer in de Kruinstraat niet of nauwelijks toeneemt, klopt niet;

3. parkeren: er zijn naar onze mening meer parkeerplaatsen nodig dan in het ontwerp-plan als voldoende wordt bestempeld;

4. waterhuishouding: vrees voor overlast door hogere (grond)waterstand;

5. groen: veel te ruime regeling;

1. Bouw-/goothoogte:

De regels behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan laten een bouwhoogte toe van 11 meter. Via een afwijkingsbevoegdheid kan het zelfs een bouwhoogte worden tot 13 meter.

Verder valt er nog te lezen dat afgeweken kan worden van de regels t.a.v. de bouwhoogte van gebouwen t.b.v. plaatselijke verhogingen zoals luchtbehandelingsapparatuur, liftopbouwen en lichtkappen.

Ook hier komt de vraag op waartoe deze regeling is opgenomen, zeker als we dan ook nog kijken naar de kapvorm, waaruit blijkt dat het hoofdgebouw een plat dak mag hebben.

Nog meer redenen voor ons om te vrezen voor appartementenbouw.

Tevens valt te lezen dat een goothoogte van 6 meter is toegestaan (met afwijkingsbevoegdheid kan het zelfs een goothoogte worden van 8 meter en via een ander artikel (10.1.1 onder a) mag daar nog eens 10% bovenop).

Het bovenstaande is zeer in tegenspraak met de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan. Te lezen valt met betrekking tot het zogenaamde "model 1": "Uitgangspunt voor de architectuur is dat deze afgeleid is van het beeld van de huidige school. Het hof heeft een semi-openbaar karakter. Belangrijk is dat de uitstraling van een complex in het groen gehandhaafd blijft. Hoge schuttingen als perceelsscheiding passen niet in dit beeld. Lage muurtjes en blokhagen als afscherming naar een kleine privétuin of terras passen wel in dit beeld. Dit model stelt extra eisen aan de inrichting van het gebied tussen achtergevel en openbare weg. De maximale hoogte is 1,5 laag (goothoogte tot circa 4,5 meter) met een kap. Dit is bij voorkeur een schilddak, zoals dat nu al op de school aanwezig is. Het is niet de bedoeling dat er losse bijgebouwen komen."

Voor wat betreft de uitvoering "model 2" vermeldt de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan: "Qua uitstraling is het gewenst dat de woningen tezamen een ruimtelijk eenheid vormen. De maximale hoogte is 2 lagen met een kap. Dit is bij voorkeur een zadeldak of schilddak, zodat de kapvorm aansluit bij de kapvormen van de omliggende bebouwing."

Onze conclusie is dan ook dat hetgeen in de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan staat, totaal niet overeenkomt met de regels behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan en andersom.

Een goot-/bouwhoogte zoals nu binnen de regels van het ontwerp-bestemmingsplan Gerardus Majella-De Wilgen mogelijk is, staat in geen verhouding tot de omliggende bestaande bebouwing. De nokhoogte van de hoogste woning in De Kruinstraat bedraagt 8 meter, onze woning heeft een nokhoogte van 7 meter. Aan de andere zijde van de locatie Gerardus Majella (Herselstraat) vindt u nog lagere woningen.

Wij kunnen ons dan ook totaal niet vinden in de in het ontwerp-bestemmingsplan Gerardus Majella-De Wilgen opgenomen toegestane bouw-/goothoogte en de afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot die regels.

Wij zien de regels graag aangepast in die zin dat de toegestane goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 5,5 meter bedraagt en de toegestane bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 9 meter bedraagt. Verder moet naar onze mening de afwijkingsbevoegdheid om een hogere goot-/bouwhoogte toe te staan, worden geschrapt.

Hierdoor wordt op een redelijke manier aangesloten op de bebouwde omgeving en is er naar onze mening sprake van een betere ruimtelijke inpassing.

2. Verkeer:

De toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan laat 2 modellen zien.

Bij model 1 vindt de ontsluiting voor het verkeer plaats via de Noordstraat (voor alle 10 de woningen).

Bij model 2 vindt de ontsluiting voor alle woningen plaats via de Kruinstraat.

De verwachting is (gelet op de uitvoering van het model) dat model 2 populairder is onder eventuele gegadigden. Dat betekent dan dat er 8-10 huishoudens gaan uitwegen op de Kruinstraat.

In de toelichting (art. 5.2.2) wordt gesteld dat het aantal verkeersbewegingen niet of nauwelijks toeneemt waardoor er geen behoefte is van aanpassing van de wegen. Door realisatie van het plan komen 8- 10 huishoudens bij in de Kruinstraat. Dit is een verdubbeling van het aantal huishoudens dat nu de Kruinstraat bewoont. Dat levert wel degelijk heel wat meer verkeersbewegingen op.

De vraag die opkomt is: bij model 1 is gekozen voor ontsluiting op de Noordstraat. Waarom kan dat voor model 2 dan ook niet op die wijze gerealiseerd worden?

Opvallend is dat model 1 – zoals afgebeeld in de toelichting – een "hoekje" meer grond laat zien, dan model 2. Wij bedoelen hier een stukje grond, gelegen aan de Noordstraat naast het perceel met huisnummer 35. Wij vermoeden dat dit stukje grond eveneens eigendom is van de gemeente. Wanneer dit stukje grond benut wordt (zoals in de afbeelding van model 1 wel gedaan is), dan is er een betere mogelijkheid om ook model 2 te voorzien van een ontsluiting voor het verkeer van alle 10 de woningen op de Noordstraat.

Wanneer uiteindelijk gekozen wordt voor de bouw van 8 halfvrijstaande woningen, zou dat bovendien ook nog een mogelijkheid opleveren om alle garages te situeren tegen de zijgevels van de woningen aan (en niet – zoals nu op de afbeelding is te zien – "rommelig" verdeeld over het gehele perceel). Een klein gedeelte van de bestemming groen (gelegen aan de Noordstraat zou daar dan weliswaar voor opgeofferd moeten worden, maar dat lijkt ons acceptabel).

Doorgaand verkeer tussen Noordstraat en Kruinstraat moet in geen geval mogelijk worden. Dit is ook al gesteld in de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan.

Maar daarnaast willen wij het plan aangepast hebben in die zin dat de ontsluiting voor alle woningen wordt gerealiseerd via de Noordstraat. Elke ochtend en avond zal het woon-werkverkeer door onze straat gaan, in plaats van dat deze huishoudens direct op de Noordstraat uitkomen, worden ze nu eerst de wijk ingestuurd, wat voor onnodige verkeersbelasting zorgt.

3. Parkeren:

Volgens de regels komen er per woning 1.8 parkeerplaats binnen het te realiseren plan. Dit wordt door ons niet als voldoende gezien. Nu al wordt door bewoners uit andere straten volop gebruik gemaakt van de (kleine) parkeerstrook gelegen aan de Kruinstraat. Dit is een strookje gelegen tegenover de woningen Kruinstraat 1 en 3. Meer parkeergelegenheid is er – behalve de bij de woningen gelegen opritten – niet. Bovendien is er in de Kruinstraat ook nog een tandartspraktijk gevestigd en laat het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan een aan huis verbonden beroep toe. Dit zorgt ook voor extra parkeerbehoefte.

In de huidige situatie staan het voetpad en de groenstroken altijd al vol met geparkeerde auto's.

Wanneer gekozen wordt voor het model van de 8 halfvrijstaande woningen (in plaats van 10 woningen), levert dat in ieder geval ook al meer parkeerruimte op.

4. Waterhuishouding:

Nu staat bij alle woningen in de Kruinstraat de kruipruimte regelmatig vol met water.

Sinds de sloop van de Gerardus-Majella school komt dit minder vaak voor. Duidelijk is dus, dat door bebouwing op het desbetreffende terrein, de wateroverlast toeneemt. De bestemmingsplanregels laten ook nog een bebouwingsdiepte van 5 meter onder het totale bouwvlak toe.

De toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan (onder artikel 5.2.1) zegt het volgende: "De beide plangebieden waren, voordat de bebouwing gesloopt werd, voorzien van een forse hoeveelheid verhard oppervlak.

Groter dan de toekomstig verharde oppervlakken in dit plan. Daarmee is sprake van een hemelwaterneutrale ontwikkeling

en hoeft geen bergings- of infiltratievoorziening aangelegd te worden. Maar omdat de gemeente Sint Anthonis een eigen afkoppelambitie heeft wordt het gehele plangebied afgekoppeld. Dit wil zeggen dat het hemelwater van de verharde oppervlakken niet op de gemengde riolering wordt aangesloten. Het ontwerp van de bergings- en infiltratievoorzieningen wordt in een latere fase vastgesteld. Alle woonpercelen binnen het plan worden voorzien van een eigen hemelwatersysteem ten behoeve van het verharde oppervlak op deze percelen. Deze systemen kunnen bij extreme buien overstorten op de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt voorzien van een eigen hemelwatersysteem. Alle woonpercelen binnen het plan worden voorzien van een aansluiting op de gemeentelijke vuilwaterriolering".

Het is van oudsher bekend dat dit gebied van Wanroij te maken heeft met wateroverlast.

Aannemelijk is dat door het afkoppelen van het regenwater nog meer problemen met (grond)water zullen ontstaan. Wij verzoeken u dringend de nodige aandacht te besteden aan dit aspect (o.a. verzoeken wij u het toestaan van ondergronds bouwen tot een diepte van 5 meter onder peil op die plaatsen waar bovengronds gebouwd mag worden uit de regels te schrappen). Schade aan onze woning door wateroverlast die ontstaat na realisatie van het plan moet worden voorkomen.

5. De groenvoorziening:

Er zijn ruime regels voor het gebruik van de groenvoorziening, zo laten de regels toe dat er een gebouw voor openbaar nut en ontmoetingsvoorzieningen tot maximaal 50 m² en 4 meter hoog kan worden gerealiseerd op de strook met deze bestemming.

De strook is prachtig zoals die nu is, er verdwijnt straks – door realisatie van het nu voorliggende plan - al weer veel groen. Het is dan ook absoluut onwenselijk dat er een gebouw in die (kleine) groenstrook gebouwd zou worden. De bebouwing in de straat neemt na realisatie van het plan al toe met 8 tot 10 woningen; een verdubbeling van het aantal woningen dat er nu staat. Nog meer bebouwing door het realiseren van een gebouw in de groenstrook is dan ook absoluut niet wenselijk.

Tijdens de informatie-avond die onlangs m.b.t. het ontwerp-bestemmingsplan werd gehouden werd opgemerkt dat de bewoners van de woningen die straks grenzen aan deze groenstrook weinig daglicht in huis zullen ervaren. Vervolgens werd daarop vanuit de zijde van de gemeente gereageerd met de opmerking dat de bomen flink gesnoeid zouden worden. Wat is de bedoeling; behoud van de groenstrook of blijft er van de huidige beplanting in die groenstrook straks niks over?

Wij willen de regels voor de bestemming Groen aangepast zien in die zin dat het niet mogelijk is gebouwen te realiseren in de strook met de bestemming Groen en dat deze niet bestemd is voor "ontmoetingsvoorzieningen voor specifieke groepen mensen". Dit laatste om te voorkomen dat op situaties zoals het ontstaan van een hangplek die overlast geeft, niet kan worden opgetreden.

Tenslotte:

Wij zijn van mening dat wanneer het plan met zijn bijbehorende regels wordt aangepast conform onze hierboven genoemde opmerkingen het toch heel goed mogelijk is om de plannen die door het CPO gepresenteerd zijn te realiseren. Die plannen vragen namelijk niet om zo een ruime regeling zoals die nu is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

Verder willen we aangeven dat we met de bewoners van de Kruinstraat al enkele malen bijeen zijn gekomen om te praten over de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan. Unaniem is daarbij naar voren gekomen dat we als bewoners van de Kruinstraat graag bereid zijn om een gesprek aan te gaan met betrokken partijen om tot een regelgeving/uitvoering van het plan te komen waar eenieder zich in kan vinden. Een uitnodiging daartoe van uw zijde zouden we dan ook zeer op prijs stellen.

Ook uiten wij hierbij alvast onze zorgen over de uitvoering van de bouwwerkzaamheden op de locatie Gerardus Majella in de nabije toekomst. We denken hierbij onder andere aan het bouwverkeer, parkeren van auto's door de mensen die betrokken zijn bij de bouwwerkzaamheden en opslag van bouw materiaal. Ook hier zou goed overleg problemen kunnen voorkomen.

Een ontvangstbevestiging van deze zienswijze zien wij zo spoedig mogelijk tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Stefan Rongen & Monique Kuijpers
Kruinstraat 1
5446 VE Wanroij



Kopie Raad

Aan

De raad van de gemeente Sint Anthonis
Postbus 40
5845 ZG Sint Anthonis

GEMEENTE
SINT ANTHONIS

10 NOV. 2014

1 - 12 - 4222
INK 27464

PvL

Datum: 8 november 2014

Onderwerp: Zienswijze m.b.t. Ontwerpbestemmingsplan "Gerardus Majella-De Wilgen".

Geachte leden van de raad,

Als eigenaren/bewoners van de woning Kruinstraat 8 willen wij graag onze zienswijze kenbaar maken op het bovengenoemde ontwerp-bestemmingsplan.

Middels deze brief willen wij u kenbaar maken dat we ons zorgen maken over de plannen die gepresenteerd zijn in uw voorlichtingsbijeenkomst. Deze zorgen houden met name in:

1. De bouw en goothoogte.

Graag zien wij dat u de regels in het bedoelde plan aanpast zodat tot maximaal 8 meter hoog gebouwd kan worden zodat de nieuwbouw beter aansluit bij de bestaande bebouwing van de aanliggende straten.

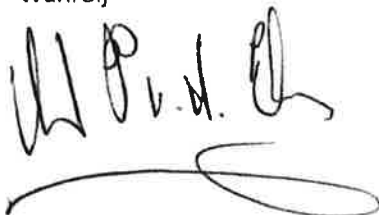
2. Verkeer.

De ontsluiting voor het verkeer zouden wij graag via de Noordstraat geregeld zien zoals model 1 laat zien. De bewoners van het nieuwe plan kunnen dan direct hun woongebied verlaten en hoeven dan niet eerst nog twee extra straten door voordat ze op de Noordstraat zijn. Indien wordt gekozen voor verkeersontsluiting volgens model 2 zou dat een verdubbeling van de verkeersbewegingen betekenen. Dit is gelet op veiligheid en geluid niet wenselijk.

Wij zijn van mening dat onze zienswijze een verbetering is voor de algehele uitvoering van uw plannen en hopen dat u rekening houdt met de mening van de aanliggende bewoners.

Met vriendelijke groet,

Wil van den Elzen
Kruinstraat 8
5446VG
Wanroij



Marjan van den Elzen
Kruinstraat 8
5446VG
Wanroij



To: 0485+381442

From: SRK

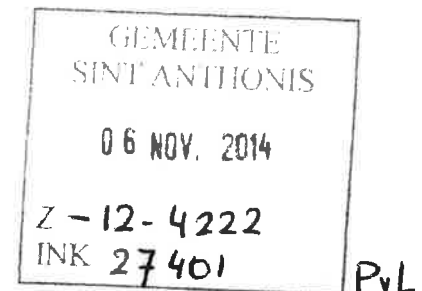
Fax:

at: 14-11-06-08:55 Doc: 268 Page: 001/004



Stichting Schoderegelingskantoor voor Rechtsbijstandverzekering
 Bredewater 12 ■ Postbus 3020 ■ 2700 LA Zoetermeer ■ www.srk.nl
 Fax 079 342 79 90 ■ KvK-nr. 41149601 's Gravenhage
 ABN AMRO IBAN: NL44ABNA0430645139 ■ BIC: ABNANL2A
 ING IBAN: NL78INGB0668414170 ■ BIC: INGBNL2A
 ING IBAN: NL12INGB0000477820 ■ BIC: INGBNL2A

Gemeente Sint Anthonis
 Team Strategie en Belcid
 Postbus 40
 5845 ZG SINT ANTHONIS



HEDEN TEVENS PER FAX: (0485) 381442

Zoetermeer, 6 november 2014

Uw kenmerk: NL.JMRO.1702.2BPGMschoolWilgen-ON01
 Ons dossiernummer: 1515952 A.4 SAG
 Doorkiesnummer: (079) 3303282
 Faxnummer: (079) 3303960
 E-mail: sag@srk.nl
 Betreft: Zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan 'Gerardus Majella-De Wilgen',
 Sint Anthonis; namens A.J.L. Lamers en V.G.H. Toonen.

Geachte heer, mevrouw,

Op basis van hun rechtsbijstandverzekering behartig ik de belangen van de heer A.J.L. Lamers en mevrouw V.G.H. Toonen, wonende aan de Lepelstraat 35 te (5446 AG) Wanroij (hierna te noemen: belanghebbenden).

Belanghebbenden hebben kennisgenomen van het bovengenoemde ontwerpbestemmingplan (hierna: het ontwerp) dat met ingang van 30 september 2014 voor een periode van zes weken ter inzage is gelegd. Zij hebben zich tot mij gewend en heden wensen belanghebbenden hun zienswijzen aan uw Raad kenbaar te maken met het beoefde verzoek om hun standpunten in de verdere besluitvorming rond de planprocedure te betrekken.

Hierbij verzoek ik uw organisatie beleefd om de correspondentie aangaande de zienswijzenprocedure aan mij te richten en, wellicht ten overvloede, om daarbij ons dossiernummer te vermelden. U treft dit nummer aan bij de aanhef in deze brief.

Ten aanzien van het ontwerp zijn mijn cliënten overigens belanghebbenden als bedoeld in artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) omdat zij vanuit hun woning cq. hun perceel direct zicht hebben op het plangebied. Zij vrezen daarbij ook de gevolgen wanneer de huidige bestemming en het dito gebruik van de gronden naast hun woning daadwerkelijk voor woningbouw bestemd zal worden.

Daar voeg ik aan toe dat de zienswijzen betrekking hebben op dat deel van het plangebied dat is gelegen tussen de Noordstraat/Lepelstraat en de Kruinstraat. Met andere woorden, het gaat om het terrein waar voorheen het gebouw van de Gerardus Majellaschool heeft gestaan en dat nu primair een woonbestemming zal krijgen en deels een groenbestemming. Blijkens de toelichting op het ontwerp zou hier moeten worden voorzien in de bouw van tien nieuwe woningen.



RECHTSBIJSTAND

Algemeen

Het moet worden geconstateerd dat een aantasting van het dorps en landelijke karakter met de beoogde komst van een groot aantal woningen niet opweegt tegen het verondersteld maatschappelijk belang dat met een woninguitbreiding wordt voorzien voor de kern Wanroij. Nota bene in de toelichting, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, ontbreekt een concrete vertaling naar de daadwerkelijke behoefte aan woningen binnen Wanroij, buiten de kaders voor het regionale beleid binnen het Land van Cuijk.

Waar gesproken wordt over de verstedelijking en de behoefte aan woningbouw vanuit regionale belangen – StructuurvisiePlus Land van Cuijk –, dan blijkt niet waarom het project Gerardus Majella als een vorm van verstedelijking kan worden gekwalificeerd. Daartoe speelt met name een rol dat verstedelijking en behoud van een dorps leefklimaat begrippen zijn die elkaar eerder bijten dan dat zij een aanvullende werking kennen. Bovendien is, al dan niet onder invloed van de crisis, nog altijd sprake van stagnatie in de verkoop van bestaande woningen.

Daardoor is op regio en op plaatselijk niveau niet gebleken dat het huidige ontwerp kan voorzien in de kenbaar gemaakte kwalitatieve en kwantitatieve hoeveelheid woningen voor de komende planperiode van tien jaar. Een korte verwijzing naar het aantal woningen met uitsluitend het benoemen van een gezinswoningen is in dat opzicht ontoereikend om de kwantitatieve behoeften te onderbouwen. Evenmin is aannemelijk gemaakt dat al langere tijd sprake is van een woningtekort in de kern Wanroij en een bestaande behoefte aan meer woningbouw.

Dit leidt dan ook tot de conclusie dat bij de vaststelling van het ontwerp van het ontwerp van voornoemd bestemmingsplan niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, sub a. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het nauwkeurig omschrijven van de regionale behoefte aan nieuwe woningbouw. In het verlengde daarvan geldt dat de uitvoerbaarheid van het onderhavige ontwerp niet inzichtelijk is gemaakt, onder verwijzing naar artikel 3.1.6, eerste lid, sub f Bro.

Inhoudelijk

Belanghebbenden achten het een wenselijke ontwikkeling dat de bestemming 'Groen' ook langs de oostelijke perceelsgrens van het plangebied, dus naast hun woning, zou worden doorgetrokken. Langs deze wijze kan het open en groene karakter zoveel mogelijk worden behouden, waarbij overigens dan ook groen in de letterlijke betekenis van het woord moet worden opgevat omdat een ontsluitingsroute direct naast de woning van belanghebbenden leidt tot een aantasting van de luchtkwaliteit en meer geluidhinder van verkeer van en naar de woningen.

Weliswaar schrijft artikel 5:38 van het Burgerlijk Wetboek voor dat een eigenaar van het lager gelegen perceel het water van het hoger gelegen, naburige perceel moet dulden, maar het tegengaan van een dergelijke situatie, door een groenstrook aan de oostelijke zijde te bestemmen, kan in dat opzicht voor een beperking van het afvloeien van hemelwater naar het perceel van belanghebbenden zorgen. Het is bekend dat voornoemd wetsartikel privaatrechtelijk van aard is, maar hier is sprake van een wetsartikel dat ook in ruimtelijke opzicht een bepaalde uitstraling heeft.

Het onderhavige plangebied ligt dus hoger dan het perceel van belanghebbenden. Een volledige bebouwing van dit perceel conform de bouwregels van artikel 5.2.2 (Hoofdgebouwen model 1), sub b. in het bijzonder, alsmede de bijbehorende verbeelding of plankaart zou meer verstening veroorzaken in de omgeving dan wenselijk kan worden geacht te zijn. Er kan daarbij evenmin aan worden voorbijgegaan dat in de verbeelding ook een bepaalde rechtsonzekerheid schuilt omdat de beide modellen kleiner zijn dan het bouwvlak zelf zodat mogelijk nog buiten de contouren van beide bouwvlakken kan worden gebouwd en daarmee nog dichter tegen het perceel van belanghebbenden woningbouw mogelijk is.



RECHTSBIJSTAND

Hiermee ontstaat een grote inbreuk op de privacy van belanghebbenden omdat vanuit de nieuwbouw op deze wijze een vrijwel ongelimiteerd zicht op de tuin en de woning van belanghebbende zal gaan ontstaan. Bovendien ondervinden zij dan meer overlast van woongeluiden die zelfs ten tijde van het gebruik van de school zich niet hebben voorgedaan.

Verder vormt het bepaalde in artikel 5.2.4, sub a., onder 2. van het ontwerp een onwenselijke situatie te vormen omdat daarmee in de praktijk een lange erfafscheiding van drie meter hoog kan worden gerealiseerd langs de tuin, bchorende bij de woning van belanghebbenden. Dit veroorzaakt dan een grote schaduwwerking, los van de hoogte van de mogelijke bebouwing.

Verder blijkt dat onder model 1 uitsluitend kan worden voorzien in aaneengebouwde woningen. Dat is toch een te beperkte waarborg voor behoud van het open karakter van de woonomgeving als geheel. Belanghebbenden willen dan ook de nadruk leggen op een grotere, aan te houden afstand op dat deel van het plangebied dan wel dat alsnog een groenbestemming aldaar wordt ingepland.

Een en ander hangt ook samen met de maximaal toegestane bouwhoogte binnen het bestemmingsvlak voor 'Wonen'. Deze hoogte bedraagt namelijk maximaal elf meter en dat is beduidend hoger dan de bestaande bebouwing in de omgeving van de Noordstraat, Lepelstraat en Herselstraat. Hiermee zou, bij het maximaal benutten van die bouw mogelijkheden, wellicht een gebouw kunnen ontstaan dat de omgeving gaat domineren indien aan artikel 5.2.2 sub d. van de bouwregels in het ontwerp toepassing wordt gegeven. De afwijkingmogelijkheid die artikel 5.3.1, sub c. van het ontwerp biedt, namelijk een bouwhoogte tot maximaal dertien meter, kan genoemd effect alleen nog maar versterken in negatieve zin, zelfs indien alleen woningen met een dak in kapvorm mogen worden gerealiseerd.

Vanwege de hogere ligging van het perceel van het voormalige schoolgebouw dan het perceel waar de woning van belanghebbenden op is gelegen zodat bij het bouwen, rekening houdend met het peilniveau als bedoeld in artikel 2.15, sub a. van het ontwerp, de invloed van hoogbouw op de omgeving zich nog meer dan wenselijk zal doen gelden.

Belanghebbenden achten het in dat opzicht een zorgelijke ontwikkeling dat strikt genomen een rij van aaneengebouwde woningen direct op de (oostelijke) perceelsgrens kan worden gerealiseerd dat niet alleen een onwenselijk grote schaduwwerking zal veroorzaken op hun perceel en in hun woning en wel vanaf de vroege middag tot laat in de avond van het seizoen. Het ontbreekt in de toelichting op het ontwerp aan een bezonningsstudie, maar thans kan worden gesproken van een groot nadeel voor de woonsituatie van belanghebbenden.

In aanvulling daarop moet vervolgens worden gesproken van het ontstaan van een evident privaatrechtelijke belemmering die in het ontwerp zit 'opgesloten'. Indien woningen dusdanig dicht op de oostelijke perceelsgrens worden gerealiseerd met ramen of andere vensteropeningen in de richting van het perceel van belanghebbenden, dan vormt artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek een belemmering tot bouwen omdat het 'twee meter criterium' inzake het directe zicht op het naburige perceel dan een rol zal spelen.

Verkeer

Ondanks de wellicht wat beperkte omvang van het plangebied, ontbreekt het aan een concrete onderbouwing dat op den duur al het gemotoriseerd verkeer uit de nieuw geplande wijk de spreekwoordelijke weg naar buiten kan vinden. Een korte vermelding in paragraaf 5.2.2. van de toelichting dat de verkeersdruk niet zal toenemen, voldoet niet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening bij een uitbreiding van een dorpskern. Dit raakt ook rechtstreeks het belang van belanghebbenden.



RECHTSBIJSTAND

Model 1 of 2

In ieder geval zou bij een keuze tussen de modellen 1 of 2 die de bouwregels ex artikel 5.2.1 bieden de voorkeur uitgaan naar model 2 van de specifieke bouwaanduiding gaan omdat dit verder van het perceel en de woning van belanghebbenden is gelegen en meer waarborgen biedt voor behoud van het open karakter van de omgeving van de Noordstraat en Lepelstraat.

Toepassing van model 1 zou ook onevenredig zwaar drukken op de waarde van de woning van belanghebbenden. Vanwege het feit dat de wetgever in Den Haag met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008, en artikel 6.1 in het bijzonder, het stelsel van planschade zwaar heeft 'uitgehouden', is het dringend gewenst dat de invulling van het plangebied zo min mogelijk nadelige gevolgen met zich mee zal dragen voor de directe woonomgeving. Zelfs als daadwerkelijk van een bepaalde woningbehoefte in Wanroij sprake is, dan moeten de belangen van omwonenden op dat punt niet uit het oog worden verloren.

Overige punten

Belanghebbenden hebben reden om zich ook ernstig zorgen te maken over het verdwijnen van de bestaande muur nabij hun woning en het opofferen van de haag en het groen achter hun woning. De kwaliteit van het leefmilieu komt daarmee zwaar onder druk te staan.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u namens belanghebbenden beleeft om het ontwerp van het bestemmingsplan niet vast te stellen in de vorm zoals deze ter inzage is gelegd omdat sprake is van een strijd met een goede ruimtelijke ordening en de belangen van de familie Lamers onevenredig worden getroffen.

Ik verzoek uw Raad en gemeentelijke organisatie mij op de hoogte te houden over de procedure met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
SRK Rechtsbijstand

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S.A.N. Geerling', written over a horizontal line.

drs. S.A.N. Geerling

To: 0485+381442

From: SRK

Fax:

at: 14-11-06-08: 55 Doc: 268 Page: 005/004

De informatie verzonden met dit faxbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen is verboden, evenals openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en verstrekking aan derden. Indien u dit faxbericht abusievelijk hebt ontvangen, neemt u dan alstublieft contact op met SRK Rechtsbijstand via +31 (0)79 344 81 81 en noem ons de afzender en het faxnummer waar het faxbericht naartoe is gezonden. Vernietigt u daarna het originele faxbericht.

The information contained in this communication is intended to be only for the addressee. Any use by third parties, and disclosure, copying, or distribution of this information is prohibited. If this fax message is received in error, please contact SRK Rechtsbijstand on +31 (0)79 344 81 81 quoting the name of the sender and the fax number to which it has been sent and then abolish it.

SRK Rechtsbijstand (Stichting Schaderegelingskantoor voor Rechtsbijstandverzekering) is een in Nederland geregistreerde stichting (Kamer van Koophandel 's-Gravenhage nummer 41149601), statutair gevestigd op Bredewater 12, 2715 CA te Zoetermeer.