

Nota van zienswijzen



Ontwerpbestemmingsplan 'Klaproosstraat 60-62'

Gemeente Bergeijk



Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
Klaproosstraat 60-62

Gemeente Bergeijk

Datum:

27 oktober 2020

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	2
	1. Reclamanten 1 en 2, gedateerd 16 juli 2020, zienswijzen ontvangen 22 juli 2020.	2
	2. DAS namens reclamant 3, gedateerd 20 juli 2020, zienswijze ontvangen 21 juli 2020.	8
	3. Reclamant 4, zienswijze ontvangen 23 juli 2020.	13
	Resumé aanpassingen	14

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Klaproosstraat 60-62' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 11 juni 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is digitaal toegankelijk gemaakt. Gedurende de periode van de inzage zijn vier zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en van een standpunt voorzien, waarbij is aangegeven of en in hoeverre het plan is aangepast.

2 Zienswijzen

In totaal zijn er gedurende de terinzageleggingstermijn vier ontvankelijke zienswijzen ingediend. Onderstaand worden de zienswijzen van reclamant 1 en reclamant 2 (gelijkluidende zienswijzen, beiden woonachtig op hetzelfde adres), reclamant 3 en reclamant 4 achtereenvolgens besproken. De zienswijzen zijn cursief en samengevat weergegeven. Vervolgens is de reactie van de gemeente geformuleerd. In bijlage 1 t/m 4 zijn de originele zienswijzen achtereenvolgens (geanonimiseerd) weergegeven.

1. Reclamanten 1 en 2, gedateerd 16 juli 2020, zienswijzen ontvangen 22 juli 2020.

- a. De met het ontwerpbestemmingsplan toe te laten goot- en bouwhoogte van 14 meter leidt stedenbouwkundig tot een onaanvaardbare situatie en is niet passend in de wijk Jerusalem.*
- b. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt het bovendien mogelijk om voor onder andere liftten een 25% hogere bouwhoogte mogelijk te maken.*

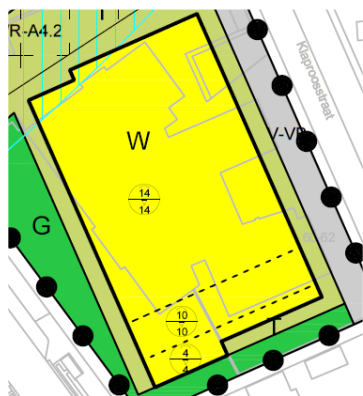
Standpunt:

1a. De toegelaten bouwhoogte van maximaal 14 meter is te motiveren vanuit de ligging van de locatie, op de rand van de woonwijk (met een toegelaten bouwhoogte tot 12 meter) en aan de Kennedylaan (met aan de westzijde een toegelaten bouwhoogte van 15 meter). Doordat verder sprake is van voldoende planologisch gewaarborgde afstand tot bestaande bebouwing, is de toegelaten hoogte stedenbouwkundig inpasbaar. Er is voldoende ruimte rondom het gebouw.

Het nieuwe gebouw past ruimtelijk, planologisch en stedelijk gezien wel in de omgeving met bedrijfsbebouwing en wijkbebouwing: een gemengd gebied met wisselende hoogten.

1b. De opgenomen afwijkingsbevoegdheid in artikel 14, lid c, van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is toepasbaar voor ondergeschikte bouwdelen tot een maximum van 10% van het betreffende bouwvlak. Daarmee is de afwijkingsmogelijkheid zodanig beperkt dat 'uitstekende' bouwdelen boven de maximaal algemeen toegelaten bouwhoogte ondergeschikt blijven aan de hoofdmassa.

De zienswijzen als vermeld onder 1a en 1b geven wel aanleiding om te bezien of de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwhoogten, ondanks de stedenbouwkundige inpasbaarheid daarvan, noodzakelijk zijn om het ontwikkelde plan te kunnen realiseren. Waar in het ontwerpbestemmingsplan sprake is van een toegelaten goot- en bouwhoogtes van 14 meter, kan dit grotendeels worden teruggebracht naar 13 meter en gedeeltelijk 4 en 13,5 meter op de hoek Kervelstraat/Kennedylaan. Daarnaast is sprake van een beperkte verkleining van het bouwvlak aan de zijde van de Kervelstraat.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Gewijzigd vast te stellen toegelaten bouwhoogten en bouwvlak

Ook is gebleken dat het plan kan worden gerealiseerd zonder gebruik te hoeven maken van de in het ontwerpbestemmingsplan in artikel 14, lid c, opgenomen afwijkingsmogelijkheid. Daarom zal deze uit de regels van het bestemmingsplan worden verwijderd.

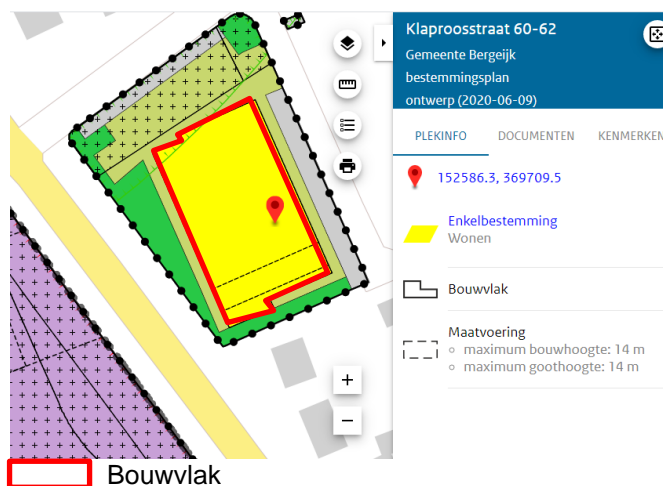
Aanpassing:

- Op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen toegelaten bouwhoogtes en bouwvlak teruggebracht tot wat noodzakelijk is om het ontwikkelde bouwplan te kunnen realiseren;
- Artikel 14, lid c, (afwijkingsbevoegdheid overschrijden toegelaten hoogte voor ondergeschikte bouwdelen tot 1,25 keer de toegelaten hoogte) komt te vervallen

c. In het plan ontbreekt het bebouwingsoppervlak. Verzocht wordt om dit alsnog op te nemen conform het vigerende bestemmingsplan.

Standpunt:

1c. Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen.



Het oppervlak van het bouwvlak bedraagt circa 1580 m². Dit wijkt af van het bouwvlak en het oppervlak in het vigerende bestemmingsplan. Omdat het nieuwe bestemmingsplan juist in procedure is gebracht om een nieuwe ontwikkeling in afwijking van het vigerende bestemmingsplan mogelijk te maken, wordt het bouwvlak niet aangepast aan het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan. Het oppervlak van het bouwvlak

wordt niet in het bestemmingsplan opgenomen, omdat de digitale tekening maatgevend is en voldoende rechtszekerheid biedt.

d. Het ontwikkelde plan voldoet niet aan de parkeernorm. Onterecht zijn bestaande parkeerplaatsen aan het plan toebedeeld, terwijl er nu al een normatief tekort is aan parkeerplaatsen voor de bestaande woningen. De parkeerdrukmeting van maart 2020 is niet representatief omdat deze in de Corona-periode is uitgevoerd. Bovendien is van 16 parkeerplaatsen in het plan sprake van optionele aanleg.

Standpunt:

1d. In het bestemmingsplan zijn in artikel 15 de eisen opgenomen voor wat betreft onder andere de aanleg van voldoende parkeerplaatsen. In bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan 'Nota parkeernormen 2017' is gedefinieerd wanneer sprake is van voldoende parkeerplaatsen.

In bijlage 3 'Nota parkeernormen 2017' is ten aanzien van appartementen een norm opgenomen van 1,9 parkeerplaats per appartement. Het ontwikkelde plan heeft een omvang van 40 appartementen en genereert een parkeerbehoefte van $40 \times 1,9 = 76$ parkeerplaatsen. In principe moeten deze op eigen terrein worden aangelegd.

In paragraaf 2.6 van de Nota Parkeernormen zijn uitvoeringsregels opgenomen. Daarin is gesteld dat de aanvrager het aantal parkeerplaatsen moet realiseren, waarbij rekening is gehouden met:

- de parkeernormen voor het betreffende gebiedsprofiel
- omrekenfactoren voor parkeren bij woningen
- aanwezigheidspercentages
- bestaande parkeerplaatsen die aan de 'oude functie' kunnen worden toegeschreven.

De wijze waarop hiermee wordt omgegaan is onderbouwd in paragraaf 2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Aanleg parkeerplaatsen op het eigen terrein van het te realiseren appartementen-complex:

Op eigen terrein worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het bestemmingsplan Klaproosstraat 60-62 maakt dit mogelijk en het ontwerpplan toont aan dat deze plaatsen inpasbaar zijn.

Aanleg nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte:

Voor rekening en risico van de initiatiefnemer van het project, worden in de openbare ruimte 35 extra parkeerplaatsen gerealiseerd aan de Klaproosstraat en de Kervelstraat. De aanleg wordt in het bestemmingsplan Klaproosstraat 60-62 mogelijk gemaakt en het ontwerp-inrichtingsplan toont aan dat dit aantal haalbaar is.

Benutting bestaande overcapaciteit in de openbare ruimte:

Het bestaande en verdwijnende medisch centrum maakt gebruik van bestaande openbare parkeerplaatsen. Om vast te kunnen stellen hoeveel parkeerplaatsen aan de nieuwe woonfunctie kunnen worden toegeschreven zijn parkeerdrukmetingen uitgevoerd (bijlage 9 bij de toelichting op het bestemmingsplan). Op basis daarvan is dit aantal vast te stellen op 23.

De meting van maart 2020 valt weliswaar in Coronatijd, maar wordt (ondersteunt door de eerdere meting van 2019) toch als representatief gezien, omdat de omstandigheden eerder zullen hebben geleid tot het meer thuis zijn van mensen en dus vooral een hogere bezetting van parkeerplaatsen dan normaal zou laten zien. Tenslotte is in de Nota Parkeernormen in paragraaf 2.2 opgenomen dat de nota bij nieuwe ontwikkelingen niet wordt toegepast om eventuele bestaande parkeerdrukproblemen bij een initiatiefnemer neer te leggen.

	Aantal parkeerplaatsen
Aanleg eigen terrein	19
Nieuw aanleg openbare ruimte	35
Benutting bestaande overcapaciteit	23
Totaal	77
Benodigd	76
Saldo	+1

De aanleg van de 16 parkeerplaatsen aan de Kervelstraat is noodzakelijk om in voldoende parkeerplaatsen voor 40 appartementen conform de normstelling te voorzien. De aanleg en in stand houding van het noodzakelijk aan te leggen aantal parkeerplaatsen is niet optioneel. Een op het woonprogramma in de aan te vragen omgevingsvergunning afgestemd aantal aan te leggen parkeerplaatsen zal als voorwaarde aan een omgevingsvergunning worden verbonden.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing:

De tekst in de toelichting van het bestemmingsplan zal, voor zover daarin sprake is van een optionele aanleg van parkeerplaatsen, worden aangepast.

e. Door de toename van het aantal woningen zal het aantal verkeersbewegingen toenemen, omdat bezoekers van het huidig medisch centrum vaak te voet of met de fiets komen. Verder wordt ongemotiveerd aangenomen dat het verkeer zich zal verspreiden via de Kennedylaan. Er is vanwege de afsluiting van de Kervelstraat nu al veel sluipverkeer via de Ganzebloemstraat richting de Burgmeester Magneestraat. Dit zal niet minder maar eerder meer worden.

Standpunt:

1e. Op basis van CROW-publicatie 381 is het verschil in verkeersintensiteit tussen de vigerende bestemming en de nieuwe bestemming in het bestemmingsplan Klaproosstraat 60-62 inzichtelijk gemaakt. Deze publicatie is algemeen geaccepteerd om toe te passen om het effect van nieuwe ontwikkelingen op het gebied van verkeersgeneratie te kunnen beoordelen.

De cijfers zijn opgenomen in bijlage 8 van de Toelichting, 'Stikstofbeoordeling t.a.v. ontwikkeling Klaproosstraat 60-62 te Bergeijk'. Hierin is berekend dat met de huidige bestemming en het bestaande medisch centrum op grond van deze CROW-publicatie sprake is van 437 motorvoertuigen per etmaal. Het bestemmingsplan Klaproosstraat 60-62 gaat uit van de bouw van maximaal 40 appartementen. Dit genereert, wederom op basis van deze CROW-publicatie, 240 motorvoertuigen per etmaal. Daarmee is sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen, in tegenstelling tot het gestelde in de zienswijze. Met een afname van de verkeersintensiteit is het niet aannemelijk dat sprake zal zijn van een toename van het verkeer via de Ganzebloemstraat naar de Burgmeester Magneestraat, zeker nu een algemene voorziening als een gezondheidscentrum met een gemeentelijk verzorgingsgebied zal verdwijnen.

f. Door de bouw van het appartementencomplex neemt de bezonning op mijn woning af en daalt het woongenot. Bovendien wordt het uitzicht aanmerkelijk beperkt en neemt de privacy af.

Standpunt:

1f. In bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan is inzichtelijk gemaakt wat de realisatie conform het bestemmingsplan van 40 appartementen betekent voor de bezonning. Het effect van bezonning op woningen in de omgeving is beperkt. De studie laat ook zien dat er geen effect is op de bezonning van de woning van reclamanten 1 en 2, omdat deze ten zuidoosten van het te realiseren appartementengebouw is gelegen.

Met het toenemen van de maximale bouwhoogte is niet uit te sluiten dat ervaren wordt dat de privacy wordt aangetast. In het bestemmingsplan is aan deze zijde van de woning van de indiener van de zienswijze de toegelaten bebouwingshoogte ook beperkt. Overigens is in de bestaande situatie al sprake van balkons op de eerste verdieping van het bestaande medisch centrum en het geldende bestemmingsplan laat dit al toe. Omdat de nieuwe ontwikkeling hoger is en een woonfunctie krijgt in plaats van een maatschappelijk gebouw, is dus ook hier een gevoeld verlies van privacy niet uit te sluiten. Dat geldt overigens in veel van deze toch stedelijk bebouwde omgevingen. Door intensieve bebouwing kort op elkaar is inlevering van privacy vaak ook een gegeven. Een ervaren verlies aan privacy weegt echter niet op tegen het maatschappelijk belang dat aan de realisatie van het bestemmingsplan is verbonden.

g. De inhoud van het plan voldoet niet aan de voorwaarden die de gemeente heeft gesteld om medewerking te verlenen aan nieuwe woningbouwplannen die een groot maatschappelijk belang hebben en die in de toelichting op het bestemmingsplan in paragraaf 3.1.2 zijn opgenomen. Mocht al sprake zijn van levensloopbestendige woningen, blijkt dat niet uit het plan.

Standpunt:

1g. In de gemeentelijke woonvisie wordt het accent gelegd op het bouwen van woningen voor de doelgroepen starters en senioren. Daaraan voldoet het plan voor de bouw van 40 appartementen, omdat deze appartementen geschikt zijn voor de huisvesting van senioren omdat sprake is van een volledig woonprogramma op één woonlaag. De door de indiener van de zienswijze aangehaalde criteria die worden gesteld aan een groot maatschappelijk belang, zijn alleen van toepassing op nieuwe woningbouwplannen die niet in huisvesting voor doelgroepen voorzien.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing:

De tekst van paragraaf 3.1.2 van de toelichting op het bestemmingsplan zal worden aangepast om de onderbouwing ten opzichte van het gemeentelijke woningbouwbeleid te verduidelijken. De passage in paragraaf 3.1.2 'Sinds 2012.....cultureel erfgoed' wordt verwijderd, omdat dit niet van toepassing is op het beoogde programma in dit bestemmingsplan.

h. In de regels ontbreekt een verplichting tot de bouw van energie neutrale woningen zonder aardgasaansluiting en de verplichting tot het gescheiden afvoeren van hemelwater en rioolwater.

Standpunt:

1h. De op grond van het bestemmingsplan te realiseren appartementen zullen moeten voldoen aan het Bouwbesluit. Eisen ten aanzien van de energiezuinigheid van woningen zijn hierin opgenomen en horen niet thuis in het bestemmingsplan. De verplichte aansluiting van woningen op aardgas is per 1 juli 2018 komen te vervallen. Dit is geregeld in de Wet VET (Wet Voortgang Energietransitie). Dit houdt in dat ook geen nieuwe aansluitingen op het aardgasnetwerk mogen worden gerealiseerd. Het opnemen van een verbod op een aardgasaansluiting hoeft dus niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

De verplichting tot het gescheiden aanbieden van hemelwater is geregeld via de Aansluitverordening Riolering Bergeijk. De verplichting tot de berging van hemelwater op eigen terrein, conform wat daarover is opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan, zal alsnog in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

De zienswijze leidt tot een aanpassing:

Aan de regels van het bestemmingsplan wordt een verplichting tot realisatie en in stand houding van een berging voor hemelwater toegevoegd, als volgt:

7.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in 7.2 is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Ten behoeve van de berging van hemelwater dient op eigen terrein te worden voorzien in de aanleg, onderhoud en in stand houding van een bergingsvoorziening met een capaciteit van tenminste 36 m³;**
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag een alternatieve hemelwatervoorziening op eigen terrein worden gerealiseerd, mits deze aantoonbaar minimaal gelijkwaardig is.**

i. Met de wijziging van het bestemmingsplan voor de bedrijfsperven aan de Kennedylaan wordt kennelijk beoogd een bestaande situatie te legaliseren. De bestemming voor bedrijfsactiviteiten en op basis daarvan verleende vergunningen zijn onrechtmatig, omdat er woning binnen 50 meter afstand zijn gelegen.

Standpunt:

1i. Het bestemmingsplan Klaproosstraat 60-62 voorziet juist in een verlaging van de milieucategorie voor toegestane bedrijfsactiviteiten op een gedeelte van de daar gelegen bedrijfsterreinen. Daarmee wordt een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te realiseren appartementen geborgd. De bestaande bestemming voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.2 is onherroepelijk en niet onrechtmatig. De huidige situatie is historisch gegroeid en de normafstanden tussen woon- en bedrijfsfunctie die gelden in nieuwe situaties zijn daarop niet toepasbaar.

j. Er wordt op grond van de Wet openbaarheid van bestuur verzocht om inzage in de gesloten overeenkomst over de grondoverdracht tussen initiatiefnemer en de gemeente. Daarnaast wordt gevraagd of de grondoverdracht al heeft plaatsgebonden.

Standpunt:

1j. Het verzoek tot inzage zal afzonderlijke worden behandeld. Grondoverdracht heeft nog niet plaatsgevonden.

k. De indiener mist een onderzoek naar de aanwezigheid van PFAS in de bodem.

Standpunt:

1k. PFAS is niet van belang om de geschiktheid van de bodem in relatie tot de beoogde functie te bepalen. Voor de goede ruimtelijke ordening is PFAS dan ook niet van belang. Bovendien zal nagenoeg sprake zijn van een gesloten grondbalans, waarbij vrijkomende grond op de locatie zelf kan worden hergebruikt. Een PFAS-onderzoek is alleen noodzakelijk als sprake is van afvoer van overtollige grond.

2. DAS namens reclamant 3, gedateerd 20 juli 2020, zienswijze ontvangen 21 juli 2020.

a. Het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' is pas op 27 september 2018 in werking getreden. Het is in strijd met de rechtszekerheid om reeds nu een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen.

Standpunt:

2a. Het vigerende bestemmingsplan is een overwegend actualiserend bestemmingsplan. Een herontwikkeling van de locatie Klaproosstraat 60-62 en een beëindiging van het gebruik van het bestaande gebouw kon hierin nog niet worden meegenomen. De voorbereidingsprocedure voor vaststelling van een nieuw bestemmingsplan waarborgt de belangen van belanghebbenden bij deze wijziging voldoende en van strijd met de rechtszekerheid is geen sprake.

b. De woning van reclamant krijgen door massieve bouwwerk minder zon- en lichtinval in woning en tuin. Hiermee is te weinig rekening gehouden.

Standpunt:

2b. In bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan is inzichtelijk gemaakt wat de realisatie conform het bestemmingsplan van 40 appartementen betekent voor de bezonning. Er bestaan geen vaste normen voor bezonning. Wel heeft TNO-richtlijnen geformuleerd waaraan kan worden gereflecteerd. Uit de studie blijkt dat aan de strenge TNO-norm (minimaal 3 uren per etmaal moet sprake zijn van bezonning op de woningen in de periode 21 januari tot en met 22 november).

Uit de bezonningsstudie blijkt dat zich tussen 22 november en 19 februari een verslechtering voordoet in de ochtend in de bezonning van de voortuin en de woning van reclamant. Het effect op de bezonning is het grootste in de periode eind november/eind december (tot circa 4 minder directe bezonning tussen 8:00-12:00 uur op voortuin en/of woning) en eind december/eind januari (circa 1-2 uur na 10:00 uur minder directe op voortuin en/of woning)

Er is echter geen sprake van een zodanige verslechtering dat minder dan 3 uur directe bezonning van woning (en voortuinen) van reclamant per dag mogelijk is.

De ontwikkeling is gelegen binnen de bebouwde kom en binnen verstedelijkt gebied. Binnen een dergelijke omgeving kan zich een vermindering van zoninval voordoen, ook nu nadrukkelijk de voorkeur wordt gegeven aan het realiseren van bouwplannen binnen bestaand stedelijk gebied.

De beperking van de directe bezonning, zoals dat in de bezonningsstudies inzichtelijk is gemaakt, weegt niet op tegen het belang dat met het project voor de bouw van 40 appartementen samenhangt.

c. Uit de geactualiseerde woonvisie blijkt dat er een concrete behoefte is aan sociale huurwoningen, starterskoopwoningen en woningen voor senioren. De nu te bouwen appartementen voldoen hier niet aan.

Standpunt:

2c. In de gemeentelijke woonvisie wordt het accent gelegd op het bouwen van woningen voor de doelgroepen starters en senioren. Daaraan voldoet het plan voor de bouw van 40 appartementen, omdat deze appartementen geschikt zijn voor de huisvesting van senioren omdat sprake is van een volledig woonprogramma op één woonlaag.

d. Er wordt volledig voorbijgegaan aan de impact die deze ontwikkeling op de omgeving en de omwonenden zal hebben. Het woon- en leefklimaat in de gehele wijk zal wordt daarmee negatief beïnvloed.

Standpunt:

2d. De impact op de omgeving is onderzocht en hierover wordt in de toelichting van het bestemmingsplan gerapporteerd. Niet is gebleken dat de mogelijk te maken ontwikkeling leidt tot een onvoldoende woon- en leefklimaat in de wijk.

e. Namens reclamant wordt verzocht de eerder ingediende inspraakreactie als herhaald en ingelast te beschouwen.

Inspraakreactie:

1. Er is geen aandacht voor toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze toename is niet verwaarloosbaar.

Standpunt:

2e1. Op basis van CROW-publicatie 381 is het verschil in verkeersintensiteit tussen de vigerende bestemming en de nieuwe bestemming in het voorontwerp-bestemmingsplan Klaproosstraat 60-62 inzichtelijk gemaakt. De cijfers zijn opgenomen in bijlage 8 van de Toelichting, 'Stikstofbeoordeling t.a.v. ontwikkeling Klaproosstraat 60-62 te Bergeijk'. Hierin is berekend dat met de huidige bestemming en het bestaande medisch centrum op grond van deze CROW-publicatie sprake is van 437 motorvoertuigen per etmaal. Het voorontwerpbestemmingsplan Klaproosstraat 60-62 gaat uit van de bouw van maximaal 40 appartementen. Dit genereert, wederom op basis van deze CROW-publicatie, 240 motorvoertuigen per etmaal. Daarmee is sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen, in tegenstelling tot het gestelde in de inspraakreactie.

2. De locatie van de bergingen in het plan zal zorgen voor een toename van het gebruik van het rustige voetpad en het risico vergroten dat dit voetpad als fietspad zal worden gebruikt.

Standpunt:

2e2. Het voetpad wijzigt niet van bestemming en is geen onderdeel van het bestemmingsplan Klaproosstraat 60-62. Wijziging is ook niet noodzakelijk met het oog op de ontwikkeling als voorzien in het voorontwerp van het bestemmingsplan Klaproosstraat 60-62. Het bestemmingsplan Woongebieden Oost en West Bergeijk kent aan dit voetpad de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' toe. Wie en hoe van deze bestemming (wordt) gebruikt wordt niet via het bestemmingsplan geregeld maar via de regelgeving op grond van de Wegenverkeerswet 1994. Handhaving van het op grond van deze wet toegestane gebruik vindt ook op grond van deze wet plaats.

3. Met het plan zal groen verdwijnen. Dit gaat ten koste van het woon- en leefmilieu en zal gevolgen hebben voor de in het gebied aanwezige vogels en insecten.

Standpunt:

2e3. De huidige bestemming 'Maatschappelijk' laat volledige verharding van het blok Kervelstraat/Klaproosstraat/Kennedylaan toe. In het bestemmingsplan 'Klaproosstraat 60-62' is een specifieke groenbestemming opgenomen. Planologisch wordt daarmee juist beter beschermd waar de indiener voor vreest. Verder is in de toelichting gemotiveerd dat geen sprake is van aantasting van het leefgebied van beschermde diersoorten. Daarvoor is een onderzoek naar de flora en fauna in het gebied gedaan, dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

4. Door de toegestane hogere bouwhoogte neemt de privacy voor de direct omwonenden af.

Standpunt:

2e4. Met het toenemen van de maximale bouwhoogte is niet uit te sluiten dat ervaren wordt dat de privacy wordt aangetast. Omdat de nieuwe ontwikkeling hoger is en een woonfunctie krijgt in plaats van een maatschappelijk gebouw, is dus ook hier een gevoeld verlies van privacy niet uit te sluiten. Dat geldt overigens in veel van deze toch stedelijk bebouwde omgevingen. Door intensieve bebouwing kort op elkaar is inlevering van privacy vaak ook een gegeven. Een ervaren verlies aan privacy weegt echter niet op tegen het maatschappelijk belang dat aan de realisatie van het bestemmingsplan is verbonden.

5. Er zal sprake zijn van minder zonlicht en tot een lager rendement van geïnstalleerde zonnepanelen.

Standpunt:

2e5. In bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan is inzichtelijk gemaakt wat de realisatie conform het bestemmingsplan van 40 appartementen betekent voor de bezonning. Er bestaan geen vaste normen voor bezonning. Wel heeft TNO-richtlijnen geformuleerd waaraan kan worden gereflecteerd. Uit de studie blijkt dat aan de strenge TNO-norm (minimaal 3 uren per etmaal moet sprake zijn van bezonning op de woningen in de periode 21 januari tot en met 22 november).

Uit de bezonningsstudie blijkt dat zich tussen 22 november en 21 januari een verslechtering voordoet in de ochtend in de bezonning van de voortuin en in beperkte mate de woning van reclamant. De woning heeft gedurende de ochtend tot ongeveer 12.00 uur enige tijd minder direct zonlicht op de woning en/of tuin. De invloed is het grootst op 21 december.

Er is echter geen sprake van een zodanige verslechtering dat minder dan 3 uur directe bezonning van woning (en voortuinen) van reclamant per dag mogelijk is.

Over rendementsverlies van zonnepanelen op daken is extra beschaduwning van dakvlakken van belang. Bij de woning van reclamant is op basis van de bezonningsstudies geen sprake van toename van beschaduwning van het dakvlak.

De beperking van de directe bezonning, zoals dat in de bezonningsstudies inzichtelijk is gemaakt, weegt niet op tegen het belang dat met het project voor de bouw van 40 appartementen samenhangt.

6. Het uitzicht vanuit woningen en tuinen wordt vervuild door een gebouw van 14 meter hoog.

Standpunt:

2e6. 'Uitzicht' op een nieuwe ontwikkeling is geen factor die meeweegt in de beoordeling of een ontwikkeling planologisch kan of niet.

Het nieuwe gebouw past ruimtelijk gezien in de omgeving met bedrijfsbebouwing en wijkbebouwing: een gemengd gebied met wisselende hoogten.

7. De bouwhoogte past niet bij de landelijke, groene en rustige plattelandsgemeente die de gemeente Bergeijk wenst te zijn.

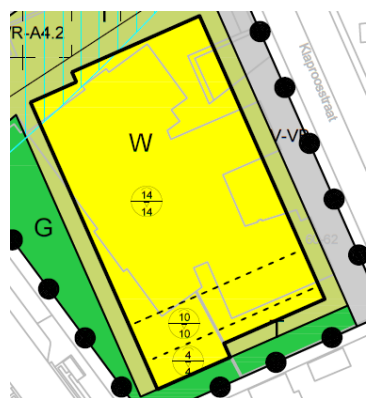
Standpunt:

2e7. De toegelaten bouwhoogte van maximaal 14 meter is te motiveren vanuit de ligging van de locatie, op de rand van de woonwijk (met een toegelaten bouwhoogte tot 12 meter) en aan de Kennedylaan (met aan de westzijde een toegelaten bouwhoogte van 15 meter). Doordat verder sprake is van voldoende planologisch gewaarborgde afstand tot bestaande bebouwing, is de toegelaten

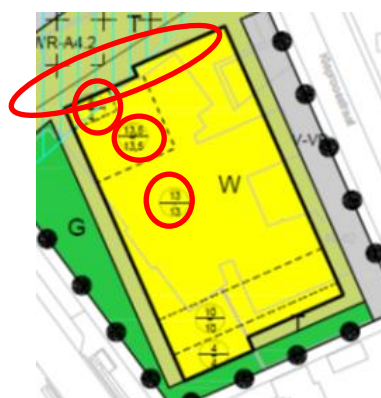
hoogte stedenbouwkundig inpasbaar. Er is voldoende ruimte rondom het gebouw.

Het nieuwe gebouw past ruimtelijk, planologisch en stedelijk gezien wel in de omgeving met bedrijfsbebouwing en wijkbebouwing: een gemengd gebied met wisselende hoogten.

De zienswijze geeft wel aanleiding om te bezien of de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwhoogten, ondanks de stedenbouwkundige inpasbaarheid daarvan, noodzakelijk zijn om het ontwikkelde plan te kunnen realiseren. Waar in het ontwerpbestemmingsplan sprake is van een toegelaten goot- en bouwhoogtes van 14 meter, kan dit grotendeels worden teruggebracht naar 13 meter en gedeeltelijk 4 en 13,5 meter op de hoek Kervelstraat/Kennedylaan. Daarnaast is sprake van een beperkte verkleining van het bouwvlak aan de zijde van de Kervelstraat.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan bouwvlak



Gewijzigd vast te stellen toegelaten bouwhoogten en

Aanpassing:

Op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen toegelaten bouwhoogtes en bouwvlak teruggebracht tot wat noodzakelijk is om het ontwikkelde bouwplan te kunnen realiseren.

8. Het plan leidt in een wijk die bestaat uit gewone woningen niet tot een kwaliteitsverbetering.

Standpunt:

2e8. De kwaliteitsverbetering die met het plan wordt gerealiseerd bestaat uit een meer gedifferentieerde bestemming, waarbij ook een groenbestemming wordt gerealiseerd en het realiseren van een aanbod van woningen voor de doelgroepen. Door de transformatie naar wonen waarbij nultreden-woningen voor senioren worden gerealiseerd wordt voldaan aan bouwen in het kader van maatschappelijk belang.

9. Het plan voldoet niet aan de woonvisie. Wel voor wat betreft de doelgroep, maar niet voor wat betreft het prijsniveau.

Standpunt:

2e9. Met de woonvisie wordt beoogd een op de vraag passend aanbod van woningen te realiseren. Concrete doelgroepen en daarbij behorende prijsniveaus worden nagestreefd. Daarbij zal altijd sprake zijn van een differentiatie: het voor deze locatie ontwikkelde aanbod is geschikt voor levensloopbestendig wonen in het middeldure koopsegment, waarbij liberale verhuur niet wordt uitgesloten.

10. Er is in tegenstelling tot het vermelde in de toelichting geen sprake van een inbreiding, omdat het bebouwd gebied met 23% wordt uitgebreid.

Standpunt:

2e10. Met inbreiding wordt bedoeld dat het plan is gelegen binnen bestaande 'stedelijk gebied' als bedoeld in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het te bebouwen oppervlak neemt inderdaad met bijna 30% toe. Dit is stedenbouwkundig gezien op deze inbreidingslocatie acceptabel. Er is rondom het gebouw nog voldoende ruimte voor groen- en parkeervoorzieningen.

11. In het plan is voorzien in de plaatsing van ondergrondse afvalcontainers. Dit leidt tot geluidsoverlast en een risico op stankoverlast en illegaal plaatsen van afval.

Standpunt:

2e11. De productie van geluid zal naar verwachting niet meer zijn dan in een situatie waarbij geen sprake is van ondergrondse afvalcontainers. Het voordeel van deze containers is dat afval centraal kan worden ingezameld, waar bij het ontbreken van deze containers losse inzamelementen op ophaaldagen verspreid over de openbare ruimte staan. Illegaal plaatsen van afval kan niet worden gehandhaafd/geregeld op basis van/via het bestemmingsplan.

12. Als het plan wordt vastgesteld, zal sprake zijn van een aanzienlijke waarde-daling van woningen en zal een verzoek om planschadevergoeding bij de gemeente worden ingediend.

Standpunt:

2e12. Na het onherroepelijk worden van een vastgesteld bestemmingsplan kan een beroep worden gedaan op een tegemoetkoming in geleden planschade.

3. Reclamant 4, zienswijze ontvangen 23 juli 2020.

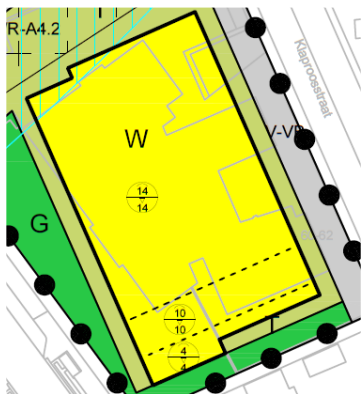
a. *Het gebouw wordt veel te hoog voor deze buurt. De gemeente zou alleen toestemming moeten verlenen voor een gebouw in 2 bouwlagen.*

Standpunt:

3a. De toegelaten bouwhoogte van maximaal 14 meter is te motiveren vanuit de ligging van de locatie, op de rand van de woonwijk (met een toegelaten bouwhoogte tot 12 meter) en aan de Kennedylaan (met aan de westzijde een toegelaten bouwhoogte van 15 meter). Doordat verder sprake is van voldoende planologisch gewaarborgde afstand tot bestaande bebouwing, is de toegelaten hoogte stedenbouwkundig inpasbaar. Er is voldoende ruimte rondom het gebouw.

Het nieuwe gebouw past ruimtelijk, planologisch en stedelijk gezien wel in de omgeving met bedrijfsbebouwing en wijkbebouwing: een gemengd gebied met wisselende hoogten.

De zienswijzen als vermeld onder 1a en 1b geven wel aanleiding om te bezien of de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwhoogten, ondanks de stedenbouwkundige inpasbaarheid daarvan, noodzakelijk zijn om het ontwikkelde plan te kunnen realiseren. Waar in het ontwerpbestemmingsplan sprake is van een toegelaten goot- en bouwhoogtes van 14 meter, kan dit grotendeels worden teruggebracht naar 13 meter en gedeeltelijk 4 en 13,5 meter op de hoek Kervelstraat/Kennedylaan. Daarnaast is sprake van een beperkte verkleining van het bouwvlak aan de zijde van de Kervelstraat.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Gewijzigd vast te stellen toegelaten bouwhoogten en bouwvlak

Aanpassing:

Op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen toegelaten bouwhoogtes en bouwvlak teruggebracht tot wat noodzakelijk is om het ontwikkelde bouwplan te kunnen realiseren.

Resumé aanpassingen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan Klaproosstraat 60-62:

A. Toelichting:

- De tekst in paragraaf 2.2, pagina 10 van de toelichting in de toelichting: 'De parkeerplaatsen langs de Kervelstraat.....appartementengebouw dit ook daadwerkelijk noodzakelijk maakt' wordt verwijderd.
- De tekst van paragraaf 3.1.2 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast om de onderbouwing ten opzichte van het gemeentelijke woningbouwbeleid te verduidelijken. De passage in paragraaf 3.1.2 'Sinds 2012.....cultureel erfgoed' wordt verwijderd, omdat dit niet van toepassing is op het beoogde programma in dit bestemmingsplan.

B. Regels:

- Aan de regels van het bestemmingsplan wordt een verplichting tot realisatie en in stand houding van een berging voor hemelwater toegevoegd, als volgt:

7.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in 7.2 is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Ten behoeve van de berging van hemelwater dient op eigen terrein te worden voorzien in de aanleg, onderhoud en in stand houding van een bergingsvoorziening met een capaciteit van tenminste 36 m³;
 - b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag een alternatieve hemelwatervoorziening op eigen terrein worden gerealiseerd, mits deze aantoonbaar minimaal gelijkwaardig is.
- Artikel 14, lid c, van de Regels in het ontwerpbestemmingsplan wordt verwijderd.

C. Verbeelding:

De aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan van de toegelaten bouwhoogten en het bouwvlak worden aangepast als volgt:

