

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Eco-initiatief Schaijk

Het ontwerp bestemmingsplan Eco-initiatief Schaijk van 2 november 2020 tot en met 14 december 2020 voor iedereen zes weken ter inzage gelegen via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend, die hieronder zijn voorzien van een inhoudelijke beantwoording.

Zienswijzen

1. Reclamant 1, ingekomen op 8 december 2020.

Zienswijze

Ten tijde van de aankoop van de woning zijn wij vooral gevallen voor het weidse uitzicht over de akkers. Dit geeft een gevoel van vrijheid en levert daarmee voor ons extra woongenot. Het ontbreken van bomen en bebouwing heeft als gevolg, dat wij 's avonds nog lang van de ondergaande zon mogen genieten. Bij de inmiddels gerealiseerde verbouwplannen is dit laatste ook als uitgangspunt genomen, door de woonkamer en het overdekte terras te situeren aan de zijde waar nu plannen gemaakt worden voor herontwikkeling. We vragen ons af in welke mate de hoogte van de te realiseren woningen en bijgebouwen alsook de genoemde beplanting ons woongenot zal beperken.

Daarnaast hebben wij naar aanleiding van de eerdergenoemde initiatieven bij de gemeente aangegeven dat wij het officiële wandelpad dat aangrenzend aan ons erf is gelegen, altijd actief hebben benut en kosteloos hebben onderhouden, evenals onze achterburen. We benutten het pad voor het onderhouden van de aanwezige beukenhaag, evenals voor het ontsluiten van het achtererf voor onszelf en voor cursisten van Stichting Dierenzorg. Deze organisatie is al meer dan 25 jaar belangeloos actief om inwoners uit Landerd en omstreken op een verantwoorde wijze te leren omgaan met hun hond, waarbij het beperken van overlast van medeburgers hoog in het vaandel staat. Wij stellen het achtererf kosteloos beschikbaar voor Stichting Dierenzorg voor het verzorgen van deze gehoorzaamheidstrainingen.

Inmiddels hebben we begrepen dat het wandelpad in de onderhandelingen met PRE is gesneuveld: dat wil zeggen het is verkocht en komt te vervallen. Hier zijn we op tegen. Ten eerste maken we actief gebruik van het wandelpad en zijn we door de gemeente niet op de hoogte gesteld dat het wandelpad onderdeel zou zijn van de onderhandelingen met PRE. Ten tweede hebben we meerdere malen richting de gemeente aangegeven, dat we interesse hebben om de strook die voor de onderhandelingen met PRE nog in bezit was van de gemeente Landerd voor een deel te willen aankopen. Juist om het bestaan van het wandelpad alsook een mogelijke afbreuk op het eerdergenoemde woongenot te willen veiligstellen. Gemakshalve is de gemeente Landerd hieraan voorbijgegaan en heeft de onderhandelingen met PRE gestart. Ten minste, hier heeft het alle schijn van wat ook is besproken met de gemeente en waarvoor hij zijn excuses heeft aangeboden. Afgelopen zomer hebben we bij PRE in een persoonlijk gesprek onze wensen en overwegingen ten aanzien van het behoud van het wandelpad kenbaar gemaakt. Tijdens dit gesprek is ook aangegeven dat

we voorafgaande aan de onderhandelingen tussen de gemeente Landerd en PRE herhaaldelijk onze interesse hebben geuit richting gemeente Landerd om een deel van de strook aan te kopen. Tot onze verbazing heeft PRE aangegeven dat hierover geen enkele keer is gesproken door de gemeente Landerd.

Samenvattend zien wij graag dat het wandelpad openbaar toegankelijk blijft, zoals ook nu het geval is.

Volksgezondheid

Een Eco-initiatief. Het past zeker in de tijd waarin we als maatschappij meer en meer bewust worden van de druk die we gezamenlijk op de natuur om ons heen leggen. We dragen dergelijke initiatieven in de basis een warm hart toe. Ook het openbare karakter dat PRE voor ogen heeft met dit Initiatief zal bijdragen aan de omgevingskwaliteit. In de Toelichting BP Eco-Initiatief, Schaijk' staat beschreven dat toepassing van de lagenbenadering ertoe bijdraagt dat '...de kans groot is dat het initiatief positieve effecten heeft op de volksgezondheid...' en dat 'Negatieve effecten van het Initiatief op bestaande functies uitblijven'*. Toch vragen wij ons af in hoeverre er mogelijk wel risico's zijn voor omwonenden en hun gezondheid als de beoogde filtering van gebruikt vuil (riool-)water onvoldoende/ niet doelmatig blijkt en (deels) ongezuiverd water terug in de natuur gebracht wordt. En wat beoogt men aan maatregelen te realiseren om dit te voorkomen?

Devaluatie economische waarde woning.

Als laatste haal ik aan dat bij aankoop van onze woning een taxatie is uitgevoerd op basis van de waarde na verbouwingen. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de vrije ligging van de woning aan de zijde waar de gemeente nu plannen heeft voor herontwikkeling. We vrezen dan ook dat herontwikkeling en alle daarmee samenhangende gevolgen ten nadele zal blijken te zijn van de vastgestelde waardering van de woning na verbouwingen.

Beantwoording

U geeft aan dat de hoogte van de bebouwing uw woongenot mogelijk beperkt. De ontwerpplannen zijn zodanig vorm gegeven dat de nieuwe woningen allen op zeer ruime percelen komen te staan met voldoende vrije en groene ruimte rondom de woningen. Daarnaast zijn de plannen opgesteld conform de geldende normen. Dit geldt voor zowel de voorgenomen beplanting als de voorgenomen gebouwen en bijgebouwen. Wij vinden met die reden dat uw woongenot niet onevenredig wordt aangetast.

In uw zienswijze spreekt u de wens uit dat een door u genoemd wandelpad openbaar toegankelijk blijft. In samenspraak met u de initiatiefnemer van het bestemmingsplan is aangegeven de grond naast uw perceel, over de volledige diepte, met een breedte van 1m ten behoeve van dit pad aan u zal worden verkocht. Deze grond met dit pad zal liggen binnen de bestemming 'bos'. Deze grond ten behoeve van het pad zal aan u worden verkocht maar zal geen onderdeel worden van het woon perceel. Dit sluit aan bij de grondprijs die voor deze strook wordt gehanteerd.

Het pad is passend binnen de bestemming 'groen' dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen op deze plek. Voor het mogelijk maken van het pad hoeft het ontwerpbestemmingsplan daarom niet aangepast te worden. In het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 2) zal in de doorsnede worden aangegeven dat in deze houtwal een pad van 1m aanwezig is.

In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat nader onderzocht zal worden of de filtering van afvalwater binnen het plangebied een plek kan krijgen. Het idee hiervoor is het aanleggen van een percolatieveld. U vraagt zich af of dit mogelijk leidt tot gezondheidsrisico's voor omwonenden. In de bestemmingsplanprocedure wordt onder meer getoetst op waterhuishouding, milieu en (externe) veiligheidsrisico's. Deze toetsing wordt zorgvuldig uitgevoerd door specialisten teneinde de volksgezondheid en een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. In deze toetsing is ook gekeken naar het aspect 'filteren van afvalwater binnen het plangebied'. Geconcludeerd is dat dit binnen het plangebied een plek kan krijgen mits bij de nadere uitwerking van deze oplossing niet gestuit wordt op onoverkomelijke milieu hygiënische en civieltechnische bezwaren. Deze toetsing vindt plaats bij de civieltechnische uitwerking in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen. Mocht blijken uit de toetsing dat geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd blijft de optie open staan de woningen aan te sluiten op de gemeentelijke riolering. De mate van uitwerking van het aspect 'filteren van afvalwater binnen het plangebied' is hiermee voor de fase waarin het project zich bevindt uitgewerkt. De haalbaarheid is, mede door de alternatieve oplossing afdoende aangetoond.

Bij de aankoop van uw woning is rekening gehouden met een vrije ligging van de woning. Door de voorgenomen ontwikkeling vreest u voor waardedaling van uw woning. Zowel uw woning als de nieuwe bebouwing bevinden zich op ruime percelen. Dat maakt dat wij vinden dat de vrije ligging van uw woning slechts in beperkte mate wordt aangetast, het ontwerpplan zal op dit punt ongewijzigd blijven.

Het staat u vrij in verband hiermee alsook in verband met het aspect woongenot na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade in te dienen.

Verder heeft u aangegeven dat u graag ziet dat het type beplanting en de bomen die zeer groot en hoog kunnen worden in de houtwal langs uw perceel wordt aangepast. In het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de toelichting behoort bij dit bestemmingsplan is een globale invulling van de houtwal opgenomen. Aangezien het hier gaat om een mogelijke invulling en nog geen definitieve samenstelling van beplanting en bomen in deze houtwal is het voor het vaststellen van het bestemmingsplan niet noodzakelijk om het plan hierop te wijzigen. Omdat de houtwal naast uw perceel, in verband met het pad, smaller wordt en een breedte krijgt van 2m zal de invulling van deze houtwal bestaan uit een lager type beplanting. In deze houtwal zal daarom alleen beplanting komen met een maximale hoogte tot 4m. Deze beplanting sluit beter aan bij de breedte van deze houtwal.

Aanpassing

De zienswijze is aanleiding tot de volgende aanpassing:

- In bijlage 2 van de Toelichting – Landschappelijk inpassingsplan, wordt bij één van de houtwallen aan de zijde van De Louwstraat aangegeven dat als onderdeel van de houtwal een pad aanwezig is en dat de beplanting que type en hoogte aansluit bij de resterende breedte van deze houtwal.

2. Reclamant 2, ingekomen op 14 december 2020

Zienswijze

Doordat het plan is gemaakt alsof er niets in de omgeving aanwezig is zijn wij van mening dat de houtwal welke tegen de erfgrans aan is getekend van Pastoor van Haafstraat 7 veel nadelige gevolgen zal hebben voor ons woonerf/gezin.

De nadelen welke wij zullen ondervinden zijn,

De bomen zullen het zonlicht voor een groot deel van de dag uit onze tuin ontnemen. De bomen en overige beplanting zullen het water van onze beplanting en haag onttrekken doordat deze dieper zijn geworteld en nagenoeg op de erfgrans worden gepland. Ook zal door het wegnemen van het zonlicht en het water onze beplanting in de schaduw en droogteschade oplopen en groei en bloei achterblijven/uitblijven. Het verzoek is om de beplanting niet op 0,5 mtr aan te planten maar op een nader te bepalen afstand, wat ook voor de bomen geldt, (dit is landelijk 2 mtr hart stam van de erfgrans zeker bij aanplant) tevens zou de hoeveelheid bomen dienen te worden aangepast zodat het zonlicht niet wordt onttrokken uit onze tuin. Voorheen waren de bomen en struiken op 3 mtr. vanaf de erfgrans geplaatst en niet hoger dan 6 mtr. wat realistischer is om overlast van overhangende takken en onttrekking van water deels te voorkomen. Door de vorige eigenaar was hiermee wel rekening gehouden zodat onderhoud en snoei zonder overlast op eigen terrein kon plaatsvinden. Dhr. Delleman kon vlot met zijn trekker tussen de struiken en de erfafscheiding door rijden.

Wat betreft de grote van de woningen zijn wij van mening dat als deze 11 mtr. hoog mogen worden dat dit niet in verhouding staat met de aanwezige woningen. Hierdoor zullen de aanwezige woningen wat betreft aanzicht in het niet vallen of aan het straatbeeld onttrokken worden. Zeker omdat onze woning verder van de weg af staat dan de overige woningen in de straat.

Aan de oostzijde dient er rekening mee gehouden te worden dat de kadastrale grens niet de aanwezige haag is maar dat er nog een strook grond aanwezig is wat aan ons perceel toebehoort, wat dan ook als zodanig gerespecteerd dient te worden. Tot het voorjaar van 2020 was er nog een voetpad welke van oudsher erkend was door de gemeente en de aanwonenden, het voetpad liep vanaf de Pastoor van Haafstraat tot aan de Louwstraat, van dit voetpad werd door aanwonenden en voetgangers in de omgeving dagelijks tot wekelijks gebruik van gemaakt. In het voorjaar is zonder enig overleg met de aanwonenden de erfafscheiding tussen de percelen weggehaald (waarbij wij onze twijfels hebben of de erfafscheiding mandelig was waardoor er schade (als dit zo is) is aangebracht aan onze mede eigendommen en aan ons straatwerk. Tevens is na het weghalen van de erfafscheiding het voetpad omgefreest, en omgeploegd. Ik heb hierop dhr. Peter Peters tijdens de landbouwerkzaamheden aangesproken dat er nog een strook grond wat bij ons perceel hoort aanwezig is en dat het verbindingspad er ligt en gerespecteerd diende te worden voor de voetgangers welke er gebruik van maken en omdat het ook erkent is en bij het kadaster geregistreerd staat. Het voetpad is na dit gesprek niet hersteld waardoor de gebruikers moesten klunen door het losse zand. Dhr. Peter Peters heeft met het inzaaien van de mais hier wel rekening mee gehouden door er geen mais te zaaien. Na de oogst van de mais is het pad wederom omgefreest waardoor het wederom klunen was en vuile schoenen krijgen. Het verzoek is om hier met respect mee om te gaan en om tevens de heemkundekring Schaijk hierbij te

betrekken of het voetpad voor de heemkunde enige waarde heeft omdat het waarschijnlijk het oudste en laatste stuk (zogenaamde kerkenpaadje is). Ons verzoek is dan ook om deze verbinding in stand te houden.

Wij hebben ook nog het verzoek of er tijdens de bouwwerkzaamheden rekening gehouden kan worden met de aanwonenden, we hebben in het verleden tijdens de bouw van het (zogenaamde) woonhuis aan de Scheisestraat 18 dermate veel overlast ondervonden van de bouw dat er naar onze mening duidelijke afspraken gemaakt dienen te worden zodat dezelfde overlast niet meer voor komt. Wij begrijpen best dat er gebouwd wordt, maar niet dat we de straat niet in of uit kunnen en regelmatig tot te vaak moet bellen naar het kantoor van het bouwbedrijf dat we overlast ondervinden.

Beantwoording

U heeft aangegeven dat het hart van de bomen in de houtwal langs uw perceel op 2 meter vanaf de erfgrans moeten staan. Het plan en de invulling met beplanting zal conform burgerlijk wetboek worden gerealiseerd. Dit betekent dat heesters op 1m afstand en bomen op 2m afstand hart stam tot perceelgrens mogen staan.

Verder heeft u aangegeven dat u graag ziet dat het type beplanting en percentage bomen in de houtwal langs uw perceel wordt aangepast. In het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de toelichting behoort bij dit bestemmingsplan is een globale invulling van de houtwal opgenomen. Aangezien het hier gaat om een mogelijke invulling en nog geen definitieve samenstelling van beplanting en bomen in deze houtwal is het voor het vaststellen van het bestemmingsplan niet noodzakelijk om het plan hierop te wijzigen. De beplanting komt te staan op de minimaal voorgeschreven afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat bij de verdere uitwerking richting een definitieve invulling met bomen en planten van de houtwal dit met u wordt besproken en afgestemd.

De bouwhoogtes voor de nieuwe woningen die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan zijn conform de huidige standaard voor nieuwbouwwoningen. In combinatie met de omvang van de percelen en de aanwezigheid van de houtwallen vinden wij dat deze bouwhoogte geen onevenredig nadelig effect heeft op de aangrenzende percelen.

Over het respecteren van de kadastrale grens en het pad aan de oostzijde van uw perceel bestond onduidelijkheid. Deze onduidelijkheid is weggenomen na het gesprek tussen u, de initiatiefnemer en de gemeente op 21 december 2020 en de tekeningen die daarna zijn overlegd. Hieruit bleek dat het ontwerpbestemmingsplan geen betrekking heeft op het door u genoemde pad. Het pad is gelegen op uw perceel en zal daarmee dan ook behouden blijven. Vanzelfsprekend wordt de geldende perceelgrens, naar aanleiding van uw verduidelijking, gerespecteerd.

Het pad, dat nu een verbinding vormt tussen de Pastoor van Haafstraat en De Louwstraat, zal terug komen via het Semi-openbare binnengebied van het plan waarop het gedeelte van het pad dat gelegen is op uw perceel aansluit. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt meer duidelijk wat de route wordt van deze verbinding.

In het verleden heeft u hinder ondervonden van bouwwerkzaamheden aan de Scheissestraat. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning activiteit bouwen op grond van het nieuwe bestemmingsplan zal de gemeente de aanvrager erop wijzen de hinder zoveel mogelijk te beperken.

Aanpassing

De zienswijze is geen aanleiding voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan, regels

Er worden geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Bestemmingsplan, toelichting

Er worden geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Bestemmingsplan, verbeelding

Er worden geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Bestemmingsplan, toelichting (bijlagen)

- Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan