

## **Inhoudsopgave**

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>2</b>
1.1 Inleiding	2
1.2 Ontvankelijkheid	2
<b>2. INGEDIENDE ZIENSWIJZEN</b>	<b>3</b>
<b>3. GEVOLGEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN</b>	
3.1 Aanpassingen ten gevolge van zienswijzen	12
3.2 Ambtshalve aanpassingen	12

# **1. INLEIDING**

## **1.1 Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan “Pastoor van Winkelstraat 41 Schaijk”, heeft van maandag 15 maart 2021 tot maandag 26 april 2021 ter inzage gelegen in het gemeentehuis aan het Kerkstraat 39 te Zeeland. De ter inzagelegging is door burgemeester en wethouders op 13 maart 2021 gepubliceerd/bekend gemaakt in het weekblad “Arena” en op 12 maart 2021 in de Staatscourant, waarbij eenieder is gewezen op de mogelijkheid een zienswijze schriftelijk of mondeling naar voren te kunnen brengen binnen de termijn van ter inzagelegging.

Tijdens de periode van ter inzagelegging zijn ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 3 reacties ontvangen. Dit betreft brieven met zienswijzen.

In het navolgende hoofdstuk van deze Nota van Zienswijzen wordt een overzicht gegeven van alle indieners van een zienswijze. Om de zienswijzen te kunnen onderscheiden heeft iedere zienswijzen een nummer gekregen. Daarnaast is per zienswijze telkens de datum van binnenkomst weergegeven.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) zijn de namen van de reclamanten niet in de Nota van Zienswijzen weergegeven. Deze zijn in een aparte bijlage opgenomen en genummerd. Deze nummers corresponderen met de nummers zoals die zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen. Adressen zijn wel genoemd omdat deze ruimtelijk relevant zijn in de vraag of een indiener belanghebbende is.

## **1.2 Ontvankelijkheid**

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn naar voren gebracht en als zodanig ontvankelijk.

## 2. INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Volgnummer: 1

Adres: Lorskensstraat 5

Ingekomen: 23 april 2021

Wijze van indienen: schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijzen:

Reclamant geeft aan dat:

- a. de indeling van het stedenbouwkundig plan (afbeelding 7 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan) rommelig is, omdat de gevels van het derde blok parallel aan de Lorskensstraat niet aan de straatzijde (westelijke zijde van het perceel) komt te liggen, maar aan de oostelijke zijde van het perceel. Voorts ziet reclamant liever dat de voorgevel van alle woningen uitkijken op de Lorskensstraat.

*Reactie: Uit de zienswijze van reclamant is niet duidelijk waarom de indeling van het stedenbouwkundig plan rommelig zou zijn. Het stedenbouwkundig plan is met zorg tot stand gekomen waarbij het ontwerp van het stedenbouwkundig plan is gebaseerd rond een (boeren)erf. Komende vanaf de Lorskensstraat is het de bedoeling dat de verkeersfuncties op een informeel erf samenkomen, van waaruit de bouwmassa is ontworpen. Kenmerkend voor een boerenerf is het speelse karakter; de gebouwen verspringen en liggen niet op één lijn. Een strak stramien, zoals dat bij reguliere woningbouw vaak het geval is, is juist niet nagestreefd. Dit zou namelijk afdoen aan de vroegere agrarische functie van de locatie.*

*Vanuit die optiek is bewust gekozen voor een sprong in de bouwmassa's, alsook in het omdraaien van de noordelijke bouwmassa. Deze bouwmassa is gericht naar de zijde van het erf, wat automatisch betekent dat de achterzijde is gericht naar de Lorskensstraat. Deze ontwerpkeuzes betekenen echter niet dat er sprake is van een rommelige indeling. De achtertuinen van betreffende bouwmassa moeten immers voldoen aan een hoge mate van beeldkwaliteit, waarmee een rommelige indeling wordt tegengegaan. Dit is vastgelegd in het erfbeplantingsplan (Bijlage 2 bij de planregels) waarvan de uitvoer en instandhouding als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is opgenomen. In erfbeplantingsplan (Bijlage 2 bij de planregels) staat voorgeschreven dat rond de tuinen lage hagen worden aangeplant van inheemse soorten. Verharding in de tuinen dient zo veel mogelijk vermeden te worden, behalve waar dit functioneel is. Schuttingen en andere gebouwde erfafscheidingen dienen zo veel mogelijk te worden vermeden.*

*Hierdoor ligt voldoende vast dat een rommelige indeling van de Lorskensstraat niet aan de orde is. Anders dan reclamant stelt, wordt met het stedenbouwkundige plan dat gepaard zal gaan met de sanering van de bestaande, sterk verouderde bebouwing en het daarvoor in de plaats terugbouwen van negen seniorenwoningen, welke op grond van artikel 6.4.1 van de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan eveneens landschappelijk worden ingepast conform het erfbeplantingsplan (Bijlage 2 bij de planregels), ter plaatse van het plangebied een grote kwaliteitswinst behaald.*

*De nieuwe seniorenwoningen en de buitenruimte behorende bij deze woningen passen als gevolg hiervan veel beter in het straatbeeld dan de huidige sterk verouderde en vervallen bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf met de verwilderde begroeiing, die een vervallen indruk geeft van het straatbeeld en de omgeving.*

- b. de realisering van negen woningen in plaats van zes woningen met de daarbij horende parkeerplaatsen laat volgens de reclamant zien dat het een grote belasting zal zijn voor de smalle Lorskensstraat.

*Reactie: Uit paragraaf 5.6 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat op basis van de CROW-kengetallen<sup>1</sup> een seniorenwoning per etmaal een verkeersgeneratie heeft tussen de 7,0 tot 7,8 verkeersbewegingen. Volgens deze kengetallen zal het plan in het plangebied aldus dagelijks 63 tot 70,2 verkeersbewegingen genereren.*

*70,2 verkeersbewegingen per etmaal in het plangebied is op uurbasis ( $70,2 : 24 = 2,9$  verkeersbewegingen) een relatief beperkte toename die door de bestaande omliggende infrastructuur goed opgevangen zal worden. De rijbaanbreedte van de Lorskensstraat is immers breed genoeg, breder dan de minimale richtlijn 4,80 meter. Deze weg is qua inrichting en functie een typische erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Dit type weg kan op basis van referentiecijfers maximaal 4.000 motorvoertuigen per etmaal verdragen.*

*Zodoende zal deze relatief beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan geen probleem vormen voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in het plangebied en is een toename van 70,2 verkeersbewegingen goed op te vangen.*

*Voorts wordt in het plangebied 18 (2 parkeerplaatsen per woning) nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd om de nieuwe parkeerbehoefte ten gevolge van de realisering van het plan op te vangen. In artikel 8.3.1 van de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de borging van het realiseren van deze parkeerplaatsen op eigen terrein is zeker gesteld.*

*Anders dan reclamant stelt, blijkt uit het voorgaande dat de realisering van het plan geen belasting zal vormen voor het plangebied c.q. Lorskensstraat.*

---

<sup>1</sup> CROW-publicatie 317, Verkeersgeneratie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

- c. het plan haar uitzicht over de weilanden zal blokkeren en is reclamant van mening dat het plan geen verrijking is voor het landschap, maar een verarming.

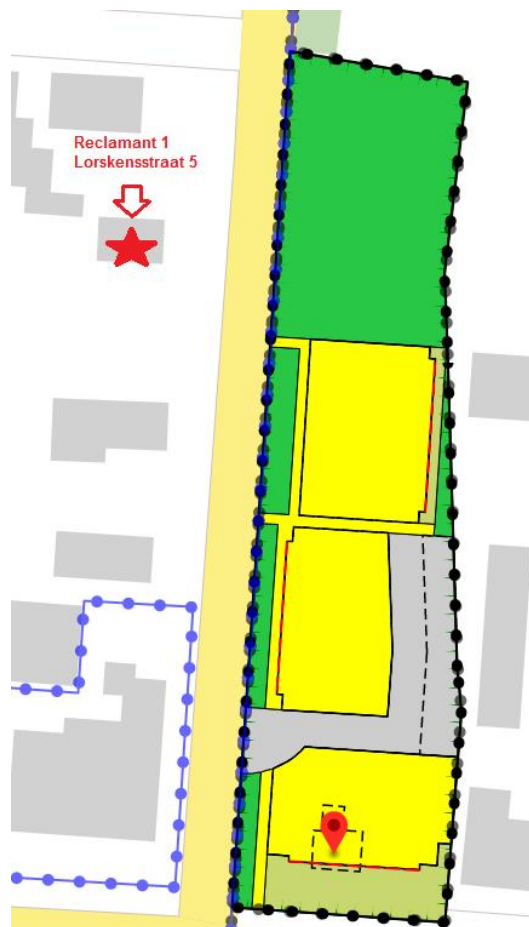
*Reactie: Voor de herontwikkeling van het plangebied is een erfbeplantingsplan (Bijlage 2 bij de planregels opgesteld, waarmee is gegarandeerd dat de seniorenwoningen op een passende wijze onderdeel uit zullen maken van de omgeving c.q. het omringende landschap. Op grond van artikel 6.4.1 van de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan is gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving uitsluitend toegestaan, mits de landschappelijke inpassing, conform het erfbeplantingsplan (Bijlage 2 bij de planregels) in het eerste volgende plantseizoen is aangelegd en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden.*

*Uit het erfbeplantingsplan (Bijlage 2 bij de planregels) blijkt dat de aangrenzende weide, die direct ten noorden van het plangebied ligt en waar reclamant direct uitzicht op heeft (zie tekening hiernaast), onbebouwd blijft waardoor het zicht van reclamant niet wordt geblokkeerd. Voorts blijkt uit het erfbeplantingsplan (Bijlage 2 bij de planregels) dat deze weide een circa 2,5 m brede bloemrijke rand, struiken en bomen krijgt, die aansluit op het bloemrijk gras in de groenstrook tussen de Lorskensstraat en de nieuwe seniorenwoningen.*

*Anders dan reclamant stelt, is het plan derhalve een verbetering voor de landschappelijke omgeving en blokkeert het plan niet het uitzicht van reclamant.*

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.



Volgnummer: 2

Adres: Lorskensstraat 3

Ingekomen: 22 april 2021

Wijze van indienen: schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijzen:

Reclamant geeft aan dat:

- a. het plan niet landschappelijk inpasbaar is, omdat de ruimtelijke onderbouwing van het plan in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte is gestoeld op het argument dat er binnen de bebouwde kom van Schaijk wordt gebouwd.

*Reactie: In paragraaf 1.1 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de beoogde herontwikkeling met woningbouw in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "Buiten-gebied". Het plangebied is zoals ook door reclamant is gesteld gedeeltelijk bestemd als 'Wonen' waarbij de achterliggende gronden zijn bestemd als 'Agrarisch – 2'. Het is aldus niet toegestaan de als 'Agrarisch – 2' bestemde gronden te bebouwen c.q. te gebruiken voor woondoeleinden.*

*Om de herontwikkeling juridisch-planologisch vast te leggen is voorliggend Ontwerpbestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld.*

*Anders dan reclamant stelt, is de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan aldus niet gestoeld op het argument dat er binnen de bebouwde kom van Schaijk wordt gebouwd, maar op het feit dat het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied conform de provinciale verordening ruimte. Het plan is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid, zoals omschreven in hun structuurvisie.*

*Het plan sluit verder perfect aan bij de Structuurvisie gemeente Landerd (zie beleidsinzetpunten 2, 4 en 6) en geeft een invulling aan de ambitie wonen in de Structuurvisie gemeente Landerd. Volledigheidshalve wordt in dit kader verwezen naar paragraaf 4.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan waaronder uitgebreid wordt gemotiveerd waarom het plan perfect binnen de woonvisie van de gemeente Landerd past.*

- b. het plan het uiterlijk van de omgeving aantast. Volgens reclamant kenmerkt de omgeving aan de Pastoor van Winkelstraat zich door lintbebouwing die vanaf de Lorskensstraat overgaat in het buitengebied waar de aanwezige woningen zich afwisselen met de aanwezige akkers. Dit open karakter van het plangebied zorgt volgens reclamant gevoelsmatig voor rust en kalmte. Door de bouw van de seniorenwoningen verdwijnt volgens reclamant de ruimtelijke en vooral open uitstraling van het plangebied en wordt de ruimtelijke beleving van reclamant aangetast.

*Reactie: Voor de herontwikkeling van het plangebied is een erfbeplantingsplan (Bijlage 2 bij de planregels) opgesteld, waarmee is gegarandeerd dat de seniorenwoningen op een passende wijze onderdeel uit zullen maken van de omgeving c.q. het omringende landschap. Op grond van artikel 6.4.1 van de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan is gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving uitsluitend toegestaan, mits de landschappelijke inpassing, conform het erfbeplantingsplan (Bijlage 2 bij de planregels) in het eerste volgende plantseizoen is aangelegd en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden.*

*Volledigheidshalve wordt in dit kader verwezen naar de paragrafen 3.3 en 3.4 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan waaronder uitgebreid wordt gemotiveerd waarom met het plan een grote kwaliteitswinst wordt behaald.*

- c. als gevolg van de realisatie van het plan haar vrije uitzicht zal worden belemmerd. Voorts stelt reclamant dat als gevolg van de realisatie van de seniorenwoningen er inkijk in de woning van reclamant zal zijn. Dit is volgens reclamant een inbreuk op haar privacy.

*Reactie: De woning van reclamant bevindt zich in het vigerende bestemmingsplan "Kom Schaijk" waarvoor een maximum bouwhoogte van 8 meter en maximum goothoogte van 6 meter geldt.*

*De seniorenwoningen die tegenover de woning van reclamant zullen worden gerealiseerd, mogen - passend bij de woningen in de omgeving - op grond van het ontwerpbestemmingsplan een maximum bouwhoogte van 8,5 meter en maximum goothoogte van 4,5 meter hebben. De te realiseren seniorenwoningen zullen daarmee niet hoger zijn dan de woning van reclamant en niet leiden tot een onevenredige uitzichtvermindering.*

*Voorts is ook relevant dat onder het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" op het naastgelegen perceel gebouwen en bouwwerken mogelijk zijn met een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 6 meter. Het uitzicht van reclamant zal aldus als gevolg van de realisatie van de seniorenwoningen niet slechter worden ten opzichte van wat nu bestemmingsplanmatig tegenover de woning van reclamant mogelijk is.*

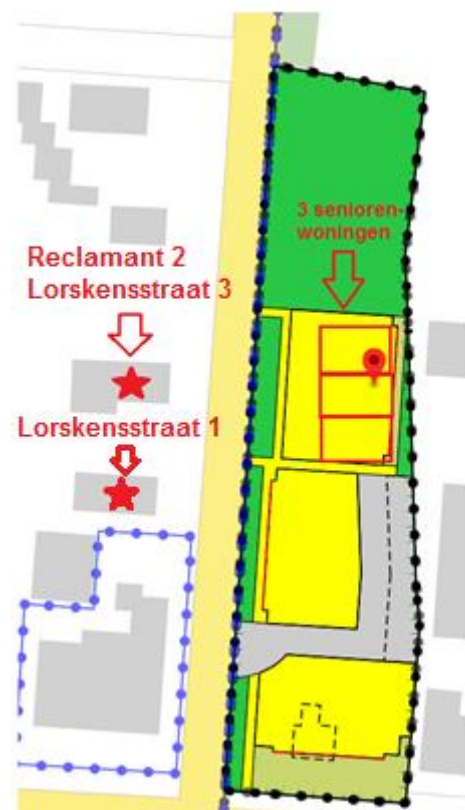
*In dit kader is ook relevant dat de afstand tussen de woning van reclamant en het bouwvlak van de dichtstbijzijnde seniorenwoning in het plan ongeveer 30-35 meter bedraagt. Deze afstand is bijna twee keer zo groot als de afstand tot de bestaande woning aan de Lorskensstraat 1 (zie tekening hiernaast). Gezien de situering van de betreffende woning van reclamant en de afstand tot de seniorenwoningen is niet aanmerkelijk dat het plan in enige mate gevolgen zal hebben voor de privacy van reclamant.*

*Tot slot wordt volledigheidshalve verwezen naar het erfbeplantingsplan (Bijlage 2 bij de planregels) waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de beeldkwaliteit van de tuinen en de beplanting waar reclamant op uit zal kijken. Het plan voorziet in een groenstrook en tuinen direct tegenover de woning van reclamant waardoor haar beeldkwaliteit voldoende is gewaarborgd.*

- d. de indeling van het stedenbouwkundig plan rommelig is, omdat de gevels van het derde blok parallel aan de Lorskensstraat niet aan de straatzijde (westelijke zijde van het perceel) komt te liggen, maar aan de oostelijke zijde van het perceel. Reclamant ziet liever dat ook de voordeur van de drie seniorenwoningen waar zij direct op uitkijkt uitkijken op de Lorskensstraat.

*Reactie: Verwezen wordt naar onze reactie onder de zienswijze onder volgnummer 1, onderdeel a.*

- e. als gevolg van de realisering van het plan het aantal verkeersbewegingen en daarmee wegverkeerslawaai (53 dB) zal toenemen. Ter onderbouwing verwijst reclamant naar het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Bijlage 3 bij het ontwerpbestemmingsplan) en stelt dat het toenemende wegverkeerslawaai een negatief impact zal hebben op haar woon- en leefklimaat.



*Reactie: Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen wordt verwezen naar onze reactie onder de zienswijze onder volgnummer 1, onderdeel b. Daaruit volgt dat de realisering van het Plan geen belasting zal vormen voor het plangebied c.q. Lorskensstraat.*

*Verder blijkt uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Bijlage 3 bij het ontwerpbestemmingsplan) niet dat als gevolg van de realisering van het plan de geluidsbelasting als gevolg van een relatief beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied zal toenemen.*

*Zoals ook in paragraaf 5.1.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan uitgebreid is toegelicht, is in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (bijlage 3 bij het ontwerpbestemmingsplan) juist beoordeeld in hoeverre binnen de bestaande geluidszone een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe seniorenwoningen is gewaarborgd.*

*Uit de onderzoeksresultaten volgt dat de geluidbelasting in de bestaande geluidszone bij elke woning hoger ligt dan 53 dB waardoor in het ontwerpbestemmingsplan de benodigde geluidwerking in artikel 8.5 is geborgd.*

*Anders dan reclamant stelt, ontstaat de geluidsbelasting van 53 dB aldus niet als gevolg van een toename in het aantal verkeersbewegingen in het plangebied, maar is dit de geluidsbelasting in de bestaande geluidszone.*

- f. het plan voor een forse toename van de verkeersdruk zal leiden. In dit kader wijst reclamant naar paragraaf 5.6 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en stelt dat er met 63 tot 70,2 verkeersbewegingen per etmaal in de nieuwe situatie een toename is van 800% ten opzichte van 7,8 en 8,6 verkeersbewegingen per etmaal in de huidige situatie. Reclamant vraagt zich af of deze toename wel goed kan worden opgevangen op de Lorskensstraat met alle gevolgen van dien voor de verkeersveiligheid.

*Reactie: Verwezen wordt naar onze reactie onder de zienswijze onder volgnummer 1, onderdeel b.*

- g. onvoldoende is onderzocht of er alternatieve woningbouwlocaties aanwezig zijn. Voorts is reclamant van mening dat onvoldoende is gemotiveerd waarom de voorgenomen seniorenwoningen per definitie in het plangebied moeten komen te staan.

*Reactie: Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat Gebr. Jonkergouw Beheer B.V. het voornemen heeft om het plangebied te ontwikkelen voor woningbouw om daarmee de locatie enerzijds een kwaliteitsimpuls te geven en anderzijds tegemoet te komen aan de toenemende lokale vraag naar seniorenwoningen.*

*De onderhavige locatie leent zich bij uitstek voor de bouw van seniorenwoningen. De eventuele beschikbaarheid van andere locaties maakt dat niet anders.*

*Verder wordt in dit kader opgemerkt dat momenteel ook op andere plekken in Schaijk woningbouwplannen worden uitgevoerd. De vraag naar woningen blijft hoog als gevolg van de veranderingen in de leeftijds- en huishoudenssamenstelling en de hiermee samenhangende woningbehoefte in Noord-Brabant. De herontwikkeling van het plangebied voorziet binnenstedelijk in de realisatie van woningen en voorziet in de behoefte aan woningbouw. Het plan sluit daarmee nadrukkelijk aan op het beleid van de provincie om meer woningen te bouwen in de kernen.*



h. dat haar woning in waarde zal dalen na realisering van het plan.

*Reactie: Uit de zienswijze van reclamant is niet duidelijk waarom haar woning als gevolg van de realisatie van het plan in waarde zou dalen. Er zijn geen aanwijzingen dat door het ontwerpbestemmingsplan c.q. realisatie van het plan reclamant in een nadeliger positie zou komen te verkeren ten gevolge waarvan zij schade lijdt of zal leiden. Indien desniettemin sprake zou zijn van planschade wordt verwezen naar de wettelijke regeling dienaangaande.*

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Volgnummer: 3

Adres: Pastoor van Winkelstraat 49

Ingekomen: 23 april 2021

Wijze van indienen: schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijzen:

Reclamant geeft aan dat:

- a. de ontwikkeling van het plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

*Reactie:* Verwezen wordt naar onze reactie onder de zienswijze onder volgnummer 2, onderdeel a.

- b. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat ten gevolge van de omliggende milieubelastende functies, omdat het bedrijf van reclamant in paragraaf 5.1.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan benoemd is als mogelijk milieubelastende functie ten opzichte van de beoogde seniorenwoningen. Reclamant ziet in het ontwerpbestemmingsplan graag terug dat haar bedrijfsvoering niet belemmerd kan worden door toekomstige bewoners van de beoogde seniorenwoningen.

*Reactie:* Uit de paragrafen 5.1 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat bij het opstellen van het plan en het ontwerpbestemmingsplan rekening is gehouden met milieuaspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Daarbij is voor zover relevant ook rekening gehouden met de milieubelastende functie die de onderneming van reclamant heeft. Uit het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, milieuzonering, geluid, lucht en geur blijkt het volgende:

- (a) *Bodemkwaliteit – Uit het Verkennend bodemonderzoek (Bijlage 2 bij toelichting ontwerpbestemmingsplan) blijkt dat de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmering voor het plan vormt.*
- (b) *Bedrijven en milieuzonering – De milieuruimte van de milieubelastende functie die de onderneming van reclamant heeft is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar. De onderneming van reclamant – een melkveehouderij – vormt met een afstand van 88 meter tot het plangebied geen belemmering voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners van de seniorenwoningen.*
- (c) *Geluid – De maatgevende afstand voor geluid ten opzichte van de onderneming van reclamant is 10 meter. De onderneming van reclamant vormt met een afstand van 88 meter tot het plangebied geen belemmering voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners van de seniorenwoningen.*
- (d) *Luchtkwaliteit – Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van de seniorenwoningen.*
- (e) *Geur – De onderneming van reclamant is een grondgebonden veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden. Bij een grondgebonden veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste onderlinge afstand van 25 meter (gevel stal) en 50 meter (emissiepunt stal). De onderneming van reclamant voldoet met een afstand van 88 meter ruimschoots aan deze afstand en heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van reclamant. Andere bestaande woningen zijn namelijk dichterbij deze veehouderijen gelegen, waardoor deze altijd maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van betreffende veehouderijen.*

*Uit het voorgaande blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft de milieuaspecten bodem, milieuzonering, geluid, lucht en geur. Het plan heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van reclamant.*

- c. als gevolg van de realisatie van het plan zij zal worden belemmerd in haar toekomstige uitbreidingsplannen.

*Reactie: Het ontwerpbestemmingsplan brengt geen wijzigingen toe aan het vigerende bestemmingsplan waar het bedrijf van reclamant zich bevindt. Het ontwerpbestemmingsplan vormt aldus geen belemmeringen voor de toekomstige uitbreidingsplannen van reclamant.*

*Volledigheidshalve wordt verder verwezen naar onze reactie onder de zienswijze onder volgnummer 3, onderdeel b.*

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

### **3. GEVOLGEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN**

#### **3.1 Aanpassingen ten gevolge van zienswijzen**

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

#### **3.2 Ambtshalve aanpassingen**

Daarnaast worden de volgende ambtshalve aanpassingen doorgevoerd:

##### **Regels**

De volgende verwijzingen in artikel 6 van de regels bij het bestemmingsplan zullen vervangen worden:

- a. de verwijzing in artikel 6.2.1 naar artikel 3.1 zal vervangen worden door artikel 6.1;
- b. de verwijzing in artikel 6.2.4 (d) naar artikel 3.2.3 zal vervangen worden door artikel 6.2.3; en
- c. de verwijzing in artikel 6.3 (a) naar artikel 6.2.2 (c) zal vervangen worden door artikel 6.2.2 (d).

##### **Toelichting**

De gebruikte CROW-kengetallen in paragraaf 5.3.1 zijn aangepast naar de juiste kengetallen zoals ook verwerkt in paragraaf 5.6.

Aan de gemeenteraad  
Gemeente Landerd  
Postbus 35  
5410 AA ZEELAND

<b>GEMEENTE LANDERD</b>	
Ingek.	22 APR 2021
Afd.	
Class.	
B & V	
Raad	
Parochief	

Stichting Achmea Rechtsbijstand  
Postbus 4116  
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298  
Tilburg

Telefoon 088 462 3700  
Fax 088 462 2799  
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl  
www.achmearechtsbijstand.nl

*Datum*

21 april 2021

*Onderwerp*

zienswijze ontwerpbestemmingsplan Pastoor  
van Winkelstraat 41 Schaijk

*Ons zaaknummer*

R219689398

*Uw kenmerk*

*Behandeld door*

[REDACTED]

<b>GEMEENTE LANDERD</b>	
Ingek.	22 APR 2021
Afz. Afd.	
Class.	
B & V	
Raad	

Geachte leden van de raad,

De heer [REDACTED] wonende aan de Lorskensstraat 3, 5374 BC in Schaijk, heeft mij gevraagd hem bij te staan en namens hem een zienswijze in te dienen.

### **Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Pastoor van Winkelstraat 41 Schaijk**

Het plan ligt van 15 maart 2021 tot 26 april 2021 ter inzage en maakt de realisatie van negen seniorenwoningen/levensloopbestendige woningen mogelijk. Cliënt woont tegenover het plangebied. Voor de verbeelding heb ik in de bijlage een tekening van het plangebied toegevoegd. Het plan heeft voor cliënt nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Graag licht ik dat toe.

### **Cliënt is het niet eens met het aantal woningen dat gebouwd wordt**

Vooraleer inhoudelijk op het plan zal worden ingegaan, wil cliënt benadrukken dat hij het niet eens is met het aantal woningen dat gebouwd wordt. In 2019 stond in de krant dat er in de toekomst wellicht vijf tot zeven woningen gebouwd worden. Cliënt is dan ook verbaasd dat er nu 2 à 4 woningen meer gebouwd zullen worden en is hier allesbehalve tevreden mee.

### **Het voorliggende plan is niet landschappelijk inpasbaar**

Het plan wordt gerealiseerd aan de Pastoor van Winkelstraat 41 in Schaijk. In het plan staat dat de projectlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Schaijk, op de locatie waar een voormalig agrarisch bedrijf is gevestigd. Aan de achterzijde grenst het plangebied volgens het plan aan het buitengebied. Maar deze weergave van de feiten is onjuist.

Op de locatie Pastoor van Winkelstraat 41 is het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing. Er kan dus niet volhouden worden dat de projectlocatie grenst aan het buitengebied. Ze bevindt zich er namelijk volledig middenin. En al helemaal het gedeelte aan de Lorskensstraat.

Dat in de omgeving van de projectlocatie de woonfunctie overheerst, maakt dit niet anders. Niet voor niets zijn er aan de Pastoor van Winkelstraat meerdere agrarische bedrijven gevestigd. Er liggen namelijk grote, open percelen achter de aanwezige bebouwing die dienst doen als akker of weiland.

En feit blijft dat ook voor de woningen aan de Lorskensstraat de locatie op grond van het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch - 2' heeft. In het plan wordt zelfs geschreven dat de Lorskensstraat de fysieke grens vormt tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Reden te meer waarom oprecht niet volgehouden kan worden dat er binnen de bebouwde kom van Schaijk gebouwd wordt.

Nu de hele ruimtelijke onderbouwing van het plan ten onrechte is gestoeld op het argument dat er binnen de bebouwde kom van Schaijk wordt gebouwd, is het plan op zijn zachtst gezegd ondeugdelijk gemotiveerd.

#### **Het voorliggende plan tast het uiterlijk van de omgeving aan**

Onverlet het voorgaande wordt door het plan ook het uiterlijk van de omgeving aangetast. Op de projectlocatie zijn nu enkele stallen van de voormalige melkveehouderij en een woning aanwezig. De omgeving kenmerkt zich aan de Pastoor van Winkelstraat door lintbebouwing die vanaf de Lorskensstraat overgaat in buitengebied. De aanwezige woningen aan de Pastoor van Winkelstraat wisselen zich daar af met de aanwezige akkers. Aan de Lorskensstraat is er opgaande beplanting aanwezig waarbij er vanaf de straatzijde zicht is op het achterliggende grootschalige agrarische open gebied. Hierdoor heeft de locatie als buitengebied een ruimtelijke en vooral open uitstraling.

Door de bouw van de negen seniorenwoningen/levensloopbestendige woningen wordt dit beeld helemaal omgegooid. Naast het feit dat het open karakter van het landelijke (buiten)gebied wordt aangetast, tasten de woningen ook de gevoelsmatige beleving van de omgeving aan. De doorkijk naar het achterliggende landschap, het achterliggende agrarische gebied dat nu vanaf de straat goed te zien is, gaat teniet. En daarmee de rust en kalmte die dit landschap biedt.

In de plaats daarvan krijgt de omgeving er een steeds stedelijkere beleving voor terug. En dat in dit mooie stukje buitengebied. Cliënt begrijpt dan ook niet dat de voorgenomen ontwikkeling in zijn huidige vorm op deze locatie inpasbaar is. Echt heel de ruimtelijke beleving van de omgeving gaat verloren.



#### **Het plan tast het woon- en leefklimaat van cliënt aan**

Cliënt dreigt door het plan namelijk zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over de grote onbebouwde akkers en weilanden. Cliënt heeft na uitvoering van het plan direct zicht op drie grote woningen. Maar daar blijft het ook niet bij. Wanneer de woningen gerealiseerd worden is er ook nog inkijk in de woning van cliënt mogelijk. Dit is een enorme inbreuk op zijn privacy. Reden te meer om het plan aan te passen en de woningen ergens anders te plaatsen.

#### **Cliënt vreest voor een rommelige uitstraling van het project**

Naast het feit dat cliënt zijn vrije uitzicht verliest, kijkt hij in de nieuwe situatie straks ook nog tegen allerlei schuttingen aan. Volgens het plan worden de woningen aan de Pastoor van Winkelstraat en aan het begin van de Lorskensstraat met hun voordeur naar de straatzijde gebouwd. Alleen bij de woningen tegenover cliënt is dit anders. Deze woningen krijgen ineens hun voordeur richting het achterliggende gebied. Cliënt begrijpt dan ook niet waarom voor deze invulling gekozen is en vraagt u – wanneer het plan doorgang zou vinden – de woningen te draaien. Mocht hij zijn vrije uitzicht dan al verliezen, dan krijgt hij er in ieder geval geen rommelig aanzicht voor terug.

#### **Cliënt vreest dat het plan voor geluidsoverlast zorgt**

Het plan zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen en dus tot geluidsoverlast. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de voorgevel van de nieuwe woningen nu gelegen is tussen de 50 en 60 dB. Daarmee krijgt de geluidsbelasting de kwalificatie 'redelijk' tot 'matig'. U schrijft dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat maar omdat de geluidsbelasting bij iedere woning hoger ligt dan 53dB is er wel aanvullend onderzoek nodig naar eventueel te treffen akoestische maatregelen aan de woningen om te voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit aangaande het maximaal toelaatbare binnengeluidniveau. Waarbij in het plan wordt aangegeven dat een standaard geluidwering van 20dB hoogstwaarschijnlijk niet voldoende is.

Cliënt begrijpt dan ook niet waarom u uw medewerking verleent aan het plan. Het wegverkeerslawaai kwalificeert nu al maar als matig voor de nieuwe woningen. En voor die woningen wordt ook nog onderzocht hoe een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning kan worden geborgd. Bedenkt u zich eens wat de impact dan is van het toenemende wegverkeerslawaai voor het woon- en leefklimaat van cliënt. Het is algemeen bekend dat geluidhinder de gezondheid ernstige schade toebrengt. Aanpassing van het plan is daarom noodzakelijk.

**Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk**

Het plan zorgt namelijk voor veel meer verkeersbewegingen. In de huidige situatie ligt het aantal verkeersbewegingen tussen de 7,8 en 8,6 per etmaal. In de nieuwe situatie zal de verkeersgeneratie 7,0 tot 7,8 verkeersbewegingen zijn per woning. Er worden negen woningen opgericht waardoor de verkeersgeneratie 63 tot 70,2 verkeersbewegingen is. Even uitgaande van de meest gunstigste situatie waarbij er 7,0 verkeersbewegingen zijn per woning en er dus in totaal 63 verkeersbewegingen per etmaal bijkomen, is er sprake van een toename van meer dan 800% ten opzichte van de huidige situatie met 7,8 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een behoorlijke toename van verkeer die cliënt te verduren krijgt.

Daarnaast vraagt cliënt zich af of het verkeer wel goed kan worden opgevangen op de Lorskensstraat. In het plan staat dat de in totaal 70,2 verkeersbewegingen per etmaal wegvallen ten opzichte van de hoge etmaalintensiteit van de Pastoor van Winkelstraat. De beperkte toename vormt daar dan ook geen probleem voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Maar volgens de situatietekening in de ruimtelijke motivering wordt de planlocatie ontsloten op de Lorskensstraat. En over de gevolgen van het extra verkeer voor de Lorskensstraat wordt niet gesproken. Cliënt vreest dan ook dat de enorme toename aan verkeer niet goed kan worden opgevangen op de Lorskensstraat, met alle gevolgen van dien voor de verkeersveiligheid. Voor wat betreft het aspect verkeer is het plan dan ook allesbehalve goed gemotiveerd.

**De gemeente hoort andere mogelijke locaties te onderzoeken**

De gemeente moet volgens de wet zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is van belang dat zij alternatieve locaties hoort te onderzoeken. Cliënt ziet niet terug dat dit gebeurd is. Volgens cliënt is namelijk onvoldoende gemotiveerd waarom de voorgenomen woningen per definitie op de aanwezige akker in het buitengebied van Schaijk moeten komen te staan, tussen de verschillende agrarische functies.

**Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het plan**

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, moet dit nadeel zo klein mogelijk blijven. Ik teken hierbij zekerheidshalve aan dat u niet kunt volstaan met een algemene verwijzing naar de planschadeprocedure. Een goede ruimtelijke ordening vraagt immers dat u het nadeel voor omwonenden waar mogelijk beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten is. Een afweging die u dus in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan dient te maken.



Vervolg op de brief van  
21 april 2021

Bladnummer  
5

**Cliënt vraagt u het bestemmingsplan niet vast te stellen**

Ik constateer dat het plan niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Ik vraag u daarom namens cliënt om het bestemmingsplan niet vast te stellen. En mocht het plan toch doorgang vinden, dan vraagt cliënt u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

**Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt**

U bereikt mij op telefoonnummer [REDACTED]. Mailen kan naar

[REDACTED]. Het zaaknummer is [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

jurist

Plannaam: **Pastoor van Winkelstraat 41 Schaijk**

Datum afdruk: 2021-04-21

Naam overheid: Gemeente Landerd

IMRO-versie: IMRO2012

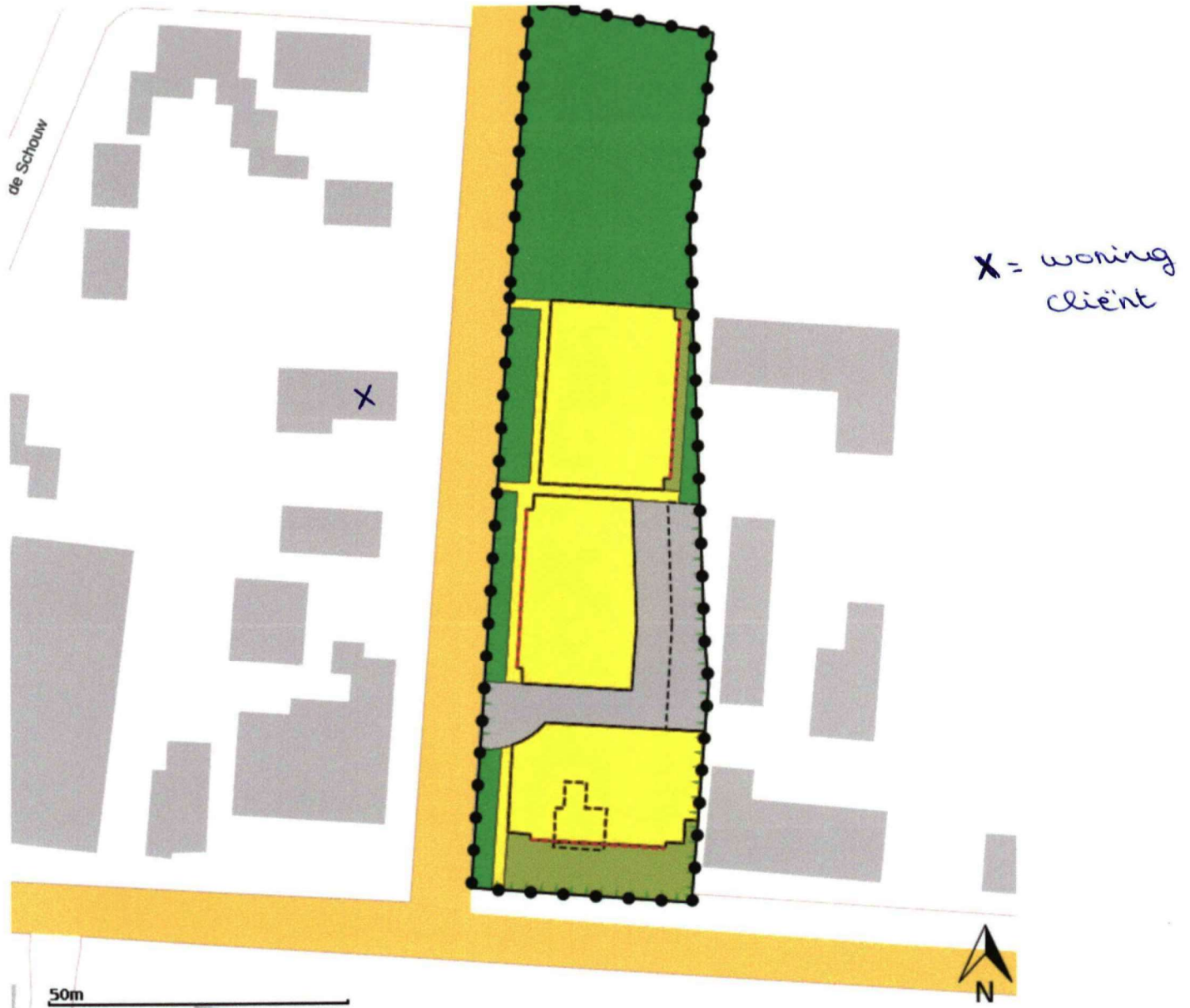
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2021-03-05

Planidn: NL.IMRO.1685.BPsch2020Pwinkel41-OW01

Planstatus: ontwerp

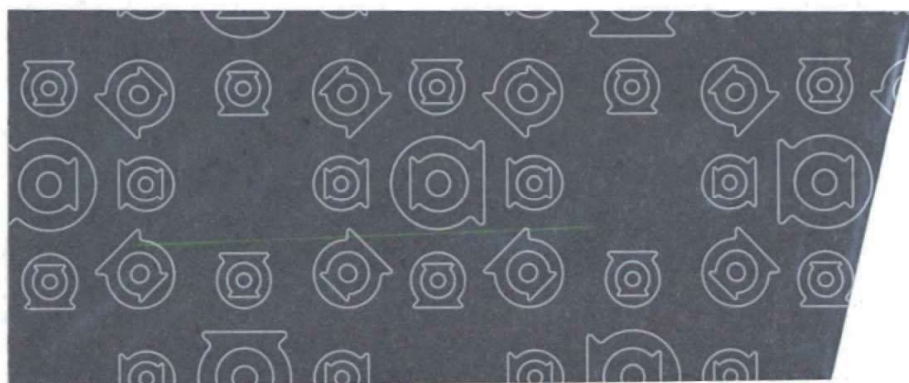
Dossierstatus: in voorbereiding



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

achmea  rechtsbijstand

PostNL  
Port Betaald  
Port Payé  
Pays-Bas



**R** AANGETEKENDE BRIEF NL

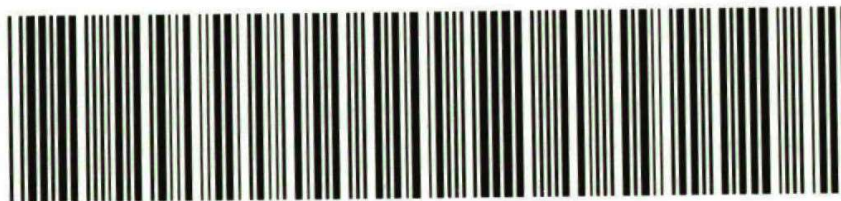
NL Frankering betaald €9.05  
37 gr.

157140

21-04-2021 16:33

D  
PostNL

NL



3SRPKS497364743

5410AA 35

HT2

HT-1720/  
1730(Za)

Postbus 35 5410AA  
Naam: KBR Jumbo (3513) Zeeland Kerkstr  
Adres: Kerkstraat 47, 5411EA Zeeland

Stichting Achmea Rechtsbijstand  
Postbus 4116  
7320 AC Apeldoorn

Lorskensstraat 5  
5374 BC Schaijk

15 april 2021,

**Gemeenteraad van Landerd**  
Postbus 35,  
5410 AA Zeeland

<b>GEEMEENTE LANDERD</b>	
Ingek. 23 APR 2021	
Nr.	Afd.
Class.nr.	
B & W	
Plan	
Par. archief	

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Past. van Winkelstraat 41  
Schaijk, planidentificatienummer IDN: NL.IMRO.1685BPsch2020

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan voor de Past. van Winkelstraat 41, willen wij (de overburen in de Lorskensstraat) hierbij onze zienswijze geven.

De huidige bestemming is buitengebied + woonbestemming van 1 woning, met achterliggend gebied Agrarisch-2.

In het ontwerpplan is de nieuwe bestemming woonbestemming voor 9 levensloop bestendige woningen, met een deel groen.

Ten eerste moedigen wij het aan om meer levensloopbestendige woningen te bouwen in Schaijk. Voor de onderlinge betrokkenheid hebben wij voorkeur voor koopwoningen boven huurwoningen, maar ik begrijp dat dat niet vastgelegd kan worden in het bestemmingsplan.

Het is jammer dat wij als burens niet meer betrokken zijn in deze plannen. In eerste instantie hoorden wij dat het zou gaan om 5 a 7 woningen (sept 2019). Nu gaat het echter om 9 woningen, dit is ons inziens te veel.

De indeling van het stedenbouwkundig plan (afbeelding 7 van het ontwerpbestemmingsplan) waarbij de gevels van de laatste 3 woningen niet aan de straatzijde liggen ziet er ons inziens erg rommelig uit. De bedoeling was om een hofje te maken maar de kavel is daarvoor blijkbaar te smal. Wij zien liever voor alle woningen formele voorkanten (adressen) aan de straat.

Bovendien lijkt ons 6 woningen, waarvan 3 aan de Lorskensstraat, het maximaal mogelijke. Het aantal parkeerplaatsen laat zien dat het een grote



---

belasting zal zijn voor de smalle lorskensstraat. (125 bewegingen per etmaal, zie rapport)

Ook maken wij bezwaar tegen het blokkeren van het uitzicht over de weilanden.

Op pagina 25 van het rapport staat dat het een verrijking is van het landschap waarvoor het plan 10 punten krijgt. Een weiland veranderen in woonbestemming is ons inziens echter geen verrijking van het landschap, maar een verarming. We hebben altijd genoten van de lammetjes en de paarden die in de wei stonden, toen het kavel nog van [REDACTED] was. In dit plan zal het voor de helft met woningen worden gevuld en de andere helft gelukkig wel groen, maar zonder beesten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

**Lorskensstraat 5**

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lorskensstraat 1**

[REDACTED]

AANTEKENEN R219768651

Aan de Raad van de gemeente Landerd  
Postbus 35  
5410 AA ZEELAND

Per telefax: 0486-458 222

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. 23 APR 2021	
Afz. Afd.	
Class nr.	
B & V	
Raad	
Parachief	

Stichting Achmea Rechtsbijstand  
Postbus 4116  
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298  
Tilburg

Telefoon 088 462 3700  
Fax 088 462 2799  
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl  
www.achmearechtsbijstand.nl

*Datum*

22 april 2021

*Onderwerp*

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Pastoor  
van Winkelstraat 41 Schaijk'

*Ons zaaknummer*

R219768651

*Behandeld door*

[REDACTED]

*Uw kenmerk*

Geachte Raad,

Maatschap [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]  
gevestigd aan de Pastoor van Winkelstraat 49, 5374 BH in Schaijk, vroeg ons om juridische hulp.

**Clënten zijn is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan 'Pastoor van Winkelstraat 41'**  
Clënten exploiteren een melkveebedrijf in de directe omgeving van het plangebied. Dit plan heeft voor  
clënten nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de bestaande woonbestemming voor 1 woning om te zetten in  
een woonbestemming voor het realiseren van 9 levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen).  
Alle huidige bebouwing dient daarbij van de locatie te worden verwijderd.

Deze ontwikkeling van woningbouw is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied". De  
locatie is weliswaar gedeeltelijk bestemd als 'Wonen', binnen deze bestemming is dus maar 1 woning  
toegestaan, zijnde in dit geval de bestaande woning. Achterliggende gronden zijn bestemd als  
'Agrarisch - 2'. Het is niet toegestaan de als zodanig bestemde gronden te bebouwen c.q. te gebruiken  
voor woondoeleinden. Ondanks dit ziet u als gemeente de voordelen van de herontwikkeling in en  
wenst u mee te werken aan dit plan.

Clënten vragen zich hierbij wel af of er voldoende rekening is gehouden met hun belangen als  
melkveehouderij en de realisatie van nog eens 9 (senioren)woningen bij hun bedrijf. Dat is de reden  
dat cliënten toch hun zienswijze kenbaar willen maken.

[REDACTED]  
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

**Vigerende bestemmingsplannen laten bouw 9 woningen niet toe**

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- 'Buitengebied' vastgesteld op 23 mei 2013;
- 'Buitengebied, herziening 1' vastgesteld op 1 oktober 2015;
- 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' vastgesteld op 27 juni 2019.

Het voorste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'. Het achterste gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch – 2'. Nagenoeg het gehele voorste gedeelte van het plangebied heet als medebestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Het gehele plangebied is ten slotte voorzien van de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een huis verbonden beroepen, en huisvesting van tijdelijke werknemers, waarbij per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan. Functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' Gronden voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' zijn voorheen in gebruik geweest voor een agrarisch bedrijf.

De voor 'Agrarisch – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie en agrarisch gebruik. Het initiatief tot oprichting van 9 seniorenwoningen past niet in het vigerende bestemmingsplan.

Binnen de bestemming 'Wonen' is geen sprake van een functionele strijdigheid, maar binnen het betreffend bestemmingsvlak is maar één woning toegestaan. Binnen de bestemming 'Agrarisch – 2' is wel sprake van een functionele strijdigheid. Binnen de agrarische bestemming mag tevens geen bebouwing worden opgericht.

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van 9 seniorenwoningen toch mogelijk gemaakt. Dit is nu juist waar cliënten moeite mee hebben. Er komt nu een stedelijke ontwikkeling, hoe begrijpelijk en noodzakelijk wellicht ook, in de directe nabijheid van hun bedrijf. Ook nog eens op een locatie die nu nog een agrarische bestemming heeft.



Cliënten exploiteren al jaren hun melkveebedrijf op deze locatie en de bouw van burgerwoningen is steeds meer hun kant opgeschoven. Dat heeft al de nodige belemmeringen met zich meegebracht, waardoor van uitbreiding van hun bedrijf al geen enkele sprake meer is. Daar brengt dit plan geen wijziging in, maar het zorgt er wel voor dat er nog meer burgers zich kunnen vestigen in de directe nabijheid van hun bedrijf.

Een melkveebedrijf is qua geur en geluid wellicht minder belastend voor de omgeving dan de intensieve veehouderij, maar dat neemt niet weg dat de werkzaamheden ook niet altijd zonder enige overlast gepaard gaan (geur, geluid). Cliënten willen wat dat betreft niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering, doordat er bijvoorbeeld klachten binnen komen bij uw gemeente met betrekking tot de werkzaamheden die op het bedrijf binnen de voor hen geldende regels worden uitgevoerd. Er is sprake van een bestaande situatie waarin nu wordt ingegrepen met de gewenste nieuwbouw.

#### **Milieuzonering**

Om te beoordelen of de bouw van de 9 seniorenwoningen vanuit milieutechnisch oogpunt gezien ook mogelijk is, is op deze locatie gebruik gemaakt van VNG brochure 'Milieuzonering'. De belangrijkste bewaarden voor milieuzonering zijn de twee lijsten met richtafstanden die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG brochure. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Aan de Pastoor van Winkelstraat komen naast de woonfunctie allerlei functies voor. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, zoals in dit geval aan de Pastoor van Winkelstraat, behoren volgens de VNG publicatie eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied, omdat daar de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden kan rechtvaardigen.

In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden uit bijlage 1 van de VNG publicatie - zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat - met één afstandsstap worden verkleind. De woonfunctie betreft een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kan de woonfunctie milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving.

Vervolg op de brief van  
22 april 2021

Bestemd voor

Bladnummer

4

Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de omliggende milieubelastende functies.

Het bedrijf van cliënten is onder andere benoemd als mogelijke milieubelastende functie ten opzichte van de nieuwe woningbouw locatie. De afstand van het bedrijf tot aan het plangebied is maar 88 meter. De milieurimte van de milieubelastende functies is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar. Voor het bedrijf van cliënten wordt een afstand van 50 meter voor geur, 10 meter voor stof en 10 meter voor geluid gehanteerd. Daarmee zou worden voldaan aan de richtafstanden en vormt het bedrijf van cliënten geen belemmering voor de gewenste woningbouw.

Een afstand van 88 meter is naar het oordeel van cliënten zeer beperkt. Er wordt dan wel vrij gemakkelijk de conclusie getrokken dat er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft de verschillende aspecten. Zoals al aangegeven hebben cliënten nog niet de grootste bezwaren tegen de woningbouw op zich, alhoewel het dus nu van 1 woning naar 9 woningen gaat. Dit brengt een toename van het aantal bewoners en het aantal verkeersbewegingen met zich mee in de directe omgeving van het bedrijf van cliënten. Dit met alle voor hen bijbehorende overlast.

Cliënten hebben in de bestaande situatie geen enkel probleem met omwonenden en zij vrezen dat als er nu nog weer 9 seniorenwoningen in de directe nabijheid bij worden gebouwd er wel problemen ontstaan. Zij zouden dan ook graag verduidelijkt zien in dit bestemmingsplan dat hun bedrijfsvoering niet belemmerd kan worden door toekomstige bewoners van de 9 seniorenwoningen. Zoals al aangegeven is het niet zo dat bedrijf van cliënten in de buurt van burgerwoningen is gerealiseerd, maar juist andersom. Cliënten wensen daar niet de dupe van te worden.

**Cliënten vragen u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen**

In ieder geval vragen zij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

**Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt**

U bereikt mij op telefoonnummer [REDACTED] Mailen kan naar

[REDACTED] Ons zaaknummer is [REDACTED]

*Vervolg op de brief van*  
22 april 2021

*Bestemd voor*

*Bladnummer*  
5

Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,



jurist