

		Nota van Zienswijzen De Huif			
		Thema	Toelichting	Gegronnd/ongegronnd	Antwoord
1	1.1	ruimtelijk	Men geeft aan dat er geen afstand is gehouden tussen het bouwvlak en de perceelsgrens van Esscheweg 6. Dit ontleemt daglicht, avondzon en schendt privacy. Ook de bouwwoogte van 6 om 3,5 meter ontleemt daglicht, avondzon en schendt privacy	ongegronnd	Invulling van deze grond is onderdeel van het vookeursscenario van de Ontwikkelvisie Theereheide.
	1.2	ruimtelijk	Het bouwperceel achter Hortentiastraat 2 kan bebouwd worden met huizen met een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 11 meter. Dit ontleemt de indieners daglicht, avondzon en schendt hun privacy	Deels gegronnd	Bebouwing op het achterterrein achter de woningen aan de Hortensiastraat zal worden uitgesloten. De verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan is aangepast. Het bestemmingsplan zal voor de bekrachtiging van die aanpassing, gewijzigd worden vastgesteld.
2	2.1	ruimtelijk	Indeling bouwblok appartementengebouw. Wens: Vastleggen recreatieplaats/ontmoetingsplaats.	ongegronnd	In huidige ontwerp bebouwing ook meegenomen, maar is ook aan ontwikkelaar om uit te werken
	2.2	ruimtelijk	rooilijn 4 meter achter de rooilijn balkons Residentie Michaël?	ongegronnd	Hier wordt met ongeveer 3,65 meter bijna aan voldaan. Om het huidige programma van woningen te realiseren is in de Ontwikkelvisie Theereheide een aantal inrichtingsscenario's geschetst. Het huidige voorkeurscenario is door de raad vastgelegd.
	2.3	ruimtelijk	Men verzoekt een kleiner bouwvlak huurwoningen Hortentiastraat	ongegronnd	Nee, deze woningen staan al op een minimale kavel. Verdere verkleining van deze kavels levert een ongewenste beperking van het toekomstige gebruik op. Verder geeft de oriëntatie invulling aan de door de raad bekrachtigde voorkeurscenario.
		ruimtelijk	Appelant wenst lagere bouwwoogte huurwoningen	ongegronnd	Het is ongewenst om voor de huurwoningen in het bestemmingsplan een lagere goot- en nokhoogte op te nemen. Dit zou de gebruiksmogelijkheden van de woningen beperken. Ook voor bouwbesluit (energieprestatie-eisen) zijn deze hoogtes nodig.
	2.5	ruimtelijk	Huizenblok huurwoningen haaks op Hortentiastraat?	ongegronnd	Dit is niet mogelijk, het gaat dan ten koste van de ruimte die nodig is voor parkeren en het is in strijd met het door de raad vastgestelde voorkeurscenario van de Ontwikkelvisie Theereheide
	2.6	ruimtelijk	Rooilijn twee-onder-één-kapwoningen Esscheweg in lijn brengen met bestaande rooilijn om zichtlijn vanaf Hortentiastraat naar De Brug te behouden		Dit is niet mogelijk, deze woningen zijn al gesitueerd op een minimale kavel geleid op het gewenste segment. Verdere verkleining van deze kavels levert een ongewenste beperking van het toekomstige gebruik op. Verder geeft deze oriëntatie invulling aan de door de raad bekrachtigde voorkeurscenario.
3	3.1	ruimtelijk/stedenbouwkundig	beperking vrij uitzicht, geen direct zonlicht meer in appartement met mogelijke waardedaling tot gevolg. Eerder is aangedrongen op het terugleggen van de rooilijn van het appartementencomplex ten opzichte van de bestaande appartementen van residentie Michaël met 4 meter.		Hier wordt met ongeveer 3,65 meter bijna aan voldaan. Om het huidige programma van woningen te realiseren is in de Ontwikkelvisie Theereheide een aantal inrichtingsscenario's geschetst. Het huidige voorkeurscenario is door de raad vastgelegd.
	4.1	procedure	In de publicatie wordt verwezen naar een project in Bostel, dit is verwarrend. Niet alle stukken lagen direct ter inzage. Als belanghebbende ben ik niet gehoord, er is geen omgevingsdialoog met ons gevoerd.	Deels gegronnd	Het klopt dat een deel van de bekendmaking heeft verwezen naar een ander project. Uit de publicatie valt verder duidelijk op te maken dat het ontwerp-bestemmingsplan voor deze locatie betreft. Met alle geïnteresseerden die tussen 21 en 25 oktober bij de balie hebben verzocht om inzage, is contact geweest. Deze mensen zijn actief geïnformeerd en hebben de mogelijkheid geboden gekregen om het plan op afspraak toegelicht te krijgen.
	4.2	ruimtelijk	Men geeft aan dat er veel onduidelijkheden zitten in het plan. Verschillende bestemmingsvlakken overlappen elkaar waardoor het onduidelijk is of het plan een aanééngesloten woonkarakter zou kunnen krijgen.	Deels gegronnd	Zie reactie bij 1.2
	4.3	belangen gemeente	Gemeente heeft dubbele pet als zowel de initiatiefnemer als degene die het bestemmingsplan in procedure brengt	ongegronnd	Het klopt dat de gemeente, als eigenaar van het terrein, initiatiefnemer is. Echter, het ontwerp-bestemmingsplan is uitgewerkt op basis van de breedgedragen en door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelvisie Theereheide met het daarin vastgelegde voorkeurscenario.
	4.4	ruimtelijk	Men vindt de bouwwoogte appartementencomplex te hoog (hoger dan de nu toegestane 6 meter).	ongegronnd	Dit is ook de reden dat dit bestemmingsplan is opgesteld. Het bestemmingsplan is weer gebaseerd op de ontwikkelvisie Theereheide, het voorkeurscenario en het Beeldkwaliteitsplan.
	4.5	ruimtelijk	Men is van mening dat situering van het appartementengebouw te dicht op erf grens en complex burens zit	ongegronnd	De situering van het appartementengebouw is voldoende afgewogen in het proces van de tot standkoming van de gebiedsvisie Theereheide. De huidige voorgestelde invulling is de uitwerking van een breed gedragen voorkeurscenario.
	4.6	ruimtelijk	Men maakt bezwaar tegen het gebrek aan bezonning van hun tuin	ongegronnd	Uit de uitgevoerde bezonningsstudie (zie bijlage) blijkt niet dat de geldende normen voor zonlicht niet worden gehaald.

4	4.7	privacy	Realisatie appartementengebouw schaadt onze privacy	ongegrond	Volgens vaste jurisprudentie is er geen recht op vrij uitzicht. Het gebouw wordt op meer dan 2 meter van de dichtstbijzijnde erfgrens gebouwd. Het voldoet daarmee aan de vereisten uit boek 5 van het Burgerlijk wetboek.
	4.8	parkeren	Men stelt dat het Parkeren in het plan niet voldoet aan de gangbare eisen van de gemeente	Deels gegrond	Het klopt dat voor een deel van de parkeeroplossing (met name voor bezoekers) beroep wordt gedaan op het nabij gelegen Capanula-terrein. Gelet op de afstand daarvan tot het plangebied is dit een acceptabele oplossing.
	4.9	status openbare weg	Het is onduidelijk welk deel van het plan tot de openbare weg en welk deel tot privé terrein behoort	Deels gegrond	Het parkeren op het binnenterrein en ook de openbare gebieden zullen met name voor de bewoners zijn. Hierbij is ingezet op het creëren van 1 parkeerplaats per woning/appartement. Bezoekers kunnen gebruik maken van parkeerplaatsen op het Campanulaplein.
	4.10	ruimtelijk	de voorgenomen bewouwing van de grond van de bewoners aan de Theerestraat 7, 9 en 9a is te hoog, te groot in oppervlakte en schendt teveel onze privacy.	ongegrond	Er is geen recht op vrij uitzicht wettelijk vastgelegd. Het bestemmingsplan staat nu ook al achterbebouwing toe. Uit bijgaande bezonningsstudie blijkt niet dat qua zonlicht de situatie ter hoogte van deze woningen verslechtert.
	4.11	milieu	Men geeft aan dat men zorgen heeft om het (woon)milieu gelet op de aanwezigheid van asbest. Ook is het terrein in het verleden gebruikt als vergroothandel, waardoor men nog (bodem)vervuiling verwacht.	ongegrond	Er is door ter zake deskundige bureau's divers onderzoek gedaan naar de milieuhygiënische staat van het terrein. Er is geen reden om te twijfelen aan de gescheiden van deze locatie voor de voorgenomen bebouwing.
	4.12	Veiligheid bij calamiteiten	Men is bang voor onveiligheid bij calamiteiten nu de bebouwing kort op elkaar wordt gebouwd in het plan	ongegrond	Het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord-Brabant Noord en hun advies is positief. Gelet op het materiaalgebruik van de te bouwen gebouwen is er voldoende tijd voor de hulpdiensten om het gebied te bereiken.
	4.13	stedenbouwkundig	Men wenst de bestaande rooilijn aan de Hortensiastraat te handhaven voor dit project.	ongegrond	Gelet op de wens om voldoende achterterrein over te houden voor de te bouwen woningen is dit niet mogelijk.
	4.14	Ruimtelijk	Over de afscheiding van de erfgrens stelt men dat met het huidige gedeelde eigendom, er nog goede afspraken gemaakt moeten worden, nu dit openbaar gebied zal worden.	Deels gegrond	De ontwikkelaar zal te zijner tijd (zakelijke) afspraken moeten maken met de betrokken partijen.
	4.15	Ruimtelijk	Men stelt voor het plan meer splitsen en een deel als maatschappelijk te bestemmen om zo de projectontwikkelaar geen ruimte te geven hiervan af te wijken	ongegrond	Het invullen van het totale plan met diverse vormen van de bestemming Wonen biedt de ontwikkelaar en woningbouwcorporatie voldoende flexibiliteit bij het verkopen/toewijzen van toekomstige woningen voor de in het plan aangehaalde doelgroepen. Het opleggen van de maatschappelijke bestemming zou deze flexibiliteit ernstig inperken.
	4.16	ruimtelijk	Men vindt dat er in het plan te weinig ruimte is voor groenvoorziening.	ongegrond	Er is geen aparte groenbestemming opgenomen. Wel zal er met de toekomstige ontwikkelaar afspraken worden gemaakt over de groenvoorziening in het plangebied. Deze zal gebaseerd zijn op het beeldkwaliteitsplan, dat ook een duidelijke visie op het in het gebied aanwezige groen geeft.
5	5.1	ruimtelijk	Men heeft bezwaar tegen de bouw van woningen direct tegen het bestaande kantoor. Men doet de suggestie om woningen te voorzien van een zogenaamd lessenaarsdak met de oriëntatie Zuid/Zuid-West	ongegrond	Invulling van dit gebied is eerder vastgelegd in de ontwikkelvisie Theerdeheide. Net als het te realiseren woningbouwprogramma.
	5.2	ruimtelijk	Men geeft aan dat de bebouwing van het appartementengebouw verder naar achteren moet om zo de zichtlijn/rooilijn voor de naastgelegen appartementengebouw te behouden.	ongegrond	Zie reactie bij 2.2
	5.3	ruimtelijk/stedenbouwkundig	bouw- en goothoogte woningen Hortensiastraat vind men te hoog.	ongegrond	Zie reactie bij 2.4
	5.4	parkeren	Men uit zorgen over de bebouwingsmogelijkheden van het achterterrein/parkeerterrein. Het terrein grenst direct aan het perceel van de indiener en men is bang voor	Deels gegrond	Zie reactie bij 1.2
	5.5	ruimtelijk/stedenbouwkundig	Men heeft moeite met de rooilijn van de woningen aan de Hortensiastraat. Deze wijken volgens de indiener af van eerder gemaakte afspraken.	ongegrond	Zie reactie bij 2.3. Het plan geeft invulling aan het door de raad vastgelegde voorkeursscenario.
		ruimtelijk/stedenbouwkundig	rooilijn nieuwe woningen aan de Esscheweg lijkt verder naar voren te liggen dan de bestaande woningen. Men verzoekt dit aan te passen.	ongegrond	Zie reactie bij 2.6.

6	6.1	procedure	In de publicatie wordt verwezen naar een project in Bostel, dit is verwarrend. Niet alle stukken lagen direct ter inzage. Als belanghebbende ben ik niet gehoord, er is geen omgevingsdialoog met ons gevoerd.	Deels gegrond	Zie reactie bij 4.1
	6.2	ruimtelijk	Men vindt de bouwhoogte appartementencomplex te hoog (hoger dan de nu toegestane 6 meter).	ongegrond	Zie reactie bij 4.4
	6.3	ruimtelijk	Men is van mening dat situering van het appartementengebouw te dicht op erfgrans en complex burens zit	ongegrond	Zie reactie bij 4.5
	6.4	ruimtelijk	Men maakt bezwaar tegen het gebrek aan bezonning van hun tuin	ongegrond	Zie reactie bij 4.6
	6.5	parkeren	Men stelt dat het Parkeren in het plan niet voldoet aan de gangbare eisen van de gemeente	Deels gegrond	Zie reactie bij 4.8
	6.6	status openbare weg	Het is onduidelijk welk deel van het plan tot de openbare weg en welk deel tot privé terrein behoort		Zie reactie bij 4.9
	6.7	ruimtelijk/veiligheid	Men vindt de voorgenomen bebouwing van de grond van de bewoners aan de Theerestraat 7, 9 en 9a is te hoog, te groot in oppervlakte en schendt teveel de privacy. Ook is men bang voor onveiligheid bij calamiteiten.		Zie reactie bij 4.10. Gelet op de brandwerendheid eisen van nieuwbouw zal bij eventuele calamiteiten de hulpdiensten voldoende tijd hebben om het gebied te bereiken. De Veiligheidsregio heeft het plan positief beoordeeld.
	6.8	milieu	Men geeft aan dat men zorgen heeft om het (woon)milieu gelet op de aanwezigheid van asbest. Ook is het terrein in het verleden gebruikt als verfgroothandel, waardoor men nog (bodem)vervuiling verwacht.		zie reactie bij 4.11
	6.9	Veiligheid bij calamiteiten	Men is bang voor onveiligheid bij calamiteiten nu de bebouwing kort op elkaar wordt gebouwd in het plan		Zie reactie bij 4.12
	6.10	stedenbouwkundig	Men wenst de bestaande rooilijn aan de Hortensiastraat te handhaven voor dit project.		Zie reactie bij 4.13
	6.11	Ruimtelijk	Men stelt voor het plan meer splitsen en een deel als maatschappelijk te bestemmen om zo de projectontwikkelaar geen ruimte te geven hiervan af te wijken		Zie reactie bij 4.15