

**Nota van zienswijzen**

**Ontwerpwijzigingsplan  
Kroezel 11–15A, Uden**

**Gemeente Uden**

**Datum:**  
Oktober 2019

## **Inleiding**

Het ontwerpwijzigingsplan Kroeze 11–15A, Uden heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 juni 2019 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de zienswijzen volledig beoordeeld en beantwoord.

## Zienswijze 1.

<...naam... adres...>

### *1.1 Gevolgen van het plan voor het woongenot*

#### Zienswijze

In de plantoelichting wordt gezegd dat de komst van de nieuwe woningen geen gevolgen heeft voor de omgeving, voor de bezonning, het uitzicht en privacy van de bestaande woningen. De indiener benoemt dit als een 'onwaarheid'. De afgelopen 13 jaar was er een wei, dus verandert er nogal wat. Gelet op de situering en hoogte van de dichtstbijzijnde woning nemen uitzicht, bezonning en privacy af. Enkele bezonningsschetsen zijn ter onderbouwing bijgevoegd. Gedurende negen maanden per jaar valt de zon 's ochtends niet meer de woonkamer van de indiener in.

Het woongenot en de mogelijke waarde van de woning van de indiener worden hierdoor zwaar negatief beïnvloed. Gevraagd wordt deze schade realistisch vast te stellen en te compenseren.

#### Beantwoording

De tekst in de plantoelichting verdient de nodige nuancering. Zonder twijfel verandert er wat voor de directe omgeving, en zeker voor de indiener. De realisering van de woningen op deze locatie, een braakliggende open plek binnen een woonwijk, is echter een redelijk normale ontwikkeling, die niet als een verrassing komt voor de omgeving.

Bij de planvorming en de inpassing van de woningen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de directe omgeving. Het bouwen van nieuwe woningen leidt uiteraard tot een ander straatbeeld, maar de bouwhoogte (gothoogte 5 meter en bouwhoogte 10 meter) wordt zodanig passend geacht dat geen sprake is van een verstoord straatbeeld.

Zoals in de toelichting van het plan is aangegeven is ervoor gekozen de woningen een meter naar achter te situeren, onder meer om juist zicht te blijven houden op de woning Kroezel 17 en de woonkamerramen daarvan vrij te houden. De achtertuin is hiervoor meer dan diep genoeg. Deze situering is vanaf het begin gecommuniceerd. De enige reden dat in de toelichting wordt gesproken over 'een meter naar achteren' is omdat dit een bepaling is die afwijkt van het 'moederplan': het bestemmingsplan Bitswijk Noord.

Mede naar aanleiding van de zienswijze heeft ook de initiatiefnemer een bezonningsstudie laten opstellen. Deze laat zien dat er gedurende een groter deel van het jaar een deel van de ochtend schaduwwerking optreedt in de zijgevel (erker) van de indiener. De schaduwwerking is weliswaar aangetoond maar wordt niet onredelijk geacht. Zoals gesteld is bij de inpassing van de woningen zoveel mogelijk rekening gehouden met de woningen in de directe omgeving.

Voor wat betreft de genoemde waardevermindering van de woning wordt opgemerkt dat de indiener na de inwerkingtreding van de planologische maatregel (het wijzigingsplan) een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan indienen bij de gemeente.

### *1.2 Notariële afspraken over bebouwing*

#### Zienswijze

Indiener geeft aan dat een bebouwingsvrije strook van 3 meter breed en, gemeten vanaf de straat, 19 meter diep notarieel is vastgelegd. Op grond van de regels in het ontwerpwijzigingsplan is het mogelijk in deze strook een overkapping te bouwen. Dat is in strijd met de notariële afspraken.

#### Beantwoording

De initiatiefnemer is bekend met de notariële afspraken; hij heeft kenbaar gemaakt zich hieraan te zullen houden. Dat op grond van het ontwerpwijzigingsplan bebouwing wordt mogelijk gemaakt, doet hieraan niets af. Dit is een tamelijk gebruikelijke regeling. Bovendien kunnen ook vergunningsvrij bouwwerken worden opgericht. De notariële afspraken gelden nadrukkelijk tussen de eigenaren onderling. Hierop kan de overheid in haar publiekrechtelijk handelen niet worden aangesproken.

### *1.3 Ramen op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping*

#### Zienswijze

De indiener waardeert de bereidheid van de initiatiefnemer om in de aangrenzende nieuwe woning twee ramen met melkglas aan te brengen. Wel wordt nog gesproken met de initiatiefnemer over de wijze van openen van deze ramen.

#### Beantwoording

Het is toegestaan in de gevels van gebouwen ramen te hebben, voor zover deze zich op minimaal twee meter van de perceelgrens bevinden. De initiatiefnemer heeft afspraken gemaakt met de indiener over het aanbrengen van melkglas. Verdere afspraken kunnen worden gemaakt.

#### **Besluit**

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

## Zienswijze 2.

<...naam... adres...>

### *2.1 Gevolgen van het plan voor het woongenot*

#### Zienswijze

De situering, de hoogte en de massa van de nieuwe woningen hebben een enorme impact op de privacy van de indiener en heeft gevolgen voor het uitzicht en de bezonning. Indiener vraagt zich hoe het kan dat in de toelichting wordt gesteld dat de komst van de nieuwe woningen geen gevolgen heeft voor de omgeving, voor de bezonning, het uitzicht en privacy van de bestaande woningen.

#### Beantwoording

De tekst in de plantoelichting verdient de nodige nuancering. Zonder twijfel verandert er wat voor de directe omgeving, en in beperkte mate ook voor de indiener van deze zienswijze. De realisering van de woningen op deze locatie, een braakliggende open plek binnen een woonwijk, is echter een redelijk normale ontwikkeling, die niet als een verrassing komt voor de omgeving.

Bij de planvorming en de inpassing van de woningen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de directe omgeving. Het bouwen van nieuwe woningen leidt uiteraard tot een ander straatbeeld, maar de bouwhoogte (goothoogte 5 meter en bouwhoogte 10 meter) wordt zodanig passend geacht dat geen sprake is van een verstoord straatbeeld.

Zoals in de toelichting van het plan is aangegeven is ervoor gekozen de woningen een meter naar achter te situeren, onder meer om juist zicht te blijven houden op de woning Kroezel 17 en de woonkamerramen daarvan vrij te houden. De achtertuin is hiervoor meer dan diep genoeg. Deze situering is vanaf het begin gecommuniceerd. De enige reden dat in de toelichting wordt gesproken over 'een meter naar achteren' is omdat dit een bepaling is die afwijkt van het 'moederplan': het bestemmingsplan Bitswijk Noord.

Mede naar aanleiding van de zienswijze heeft de initiatiefnemer een bezonningsstudie laten opstellen. Er is geen sprake van schaduwwerking door dit plan voor de indiener van deze zienswijze.

### *2.2 Omgevingsdialoog*

#### Zienswijze

Indiener geeft aan dat zij niet is benaderd in het kader van de omgevingsdialoog.

#### Beantwoording

De indiener is uitgenodigd en betrokken bij de omgevingsdialoog. Een verslag van de dialoog maakt onderdeel uit van het plan. De initiatiefnemer heeft zich naar het oordeel van de gemeente voldoende ingespannen om met de omgeving in gesprek te gaan.

### *2.3 Er wordt niet geluisterd naar bezwaren*

#### Zienswijze

De indiener heeft niet de illusie dat er geluisterd wordt naar haar bezwaren.

#### Beantwoording

Alle zienswijzen (opmerkingen, bezwaren) worden serieus genomen en zorgvuldig beantwoord. Voor het overige wordt verwezen naar de overige beantwoording van deze zienswijze (2.1 en 2.2).

#### **Besluit**

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

### **Zienswijze 3.**

<...naam... adres...>

#### *3.1 Gevolgen van het plan voor het woongenot*

##### Zienswijze

De situering, de hoogte en de ramen in de nieuwe woningen hebben voor de indiener enorm veel negatieve invloed op het leefgenot, het uitzicht, privacy en lichtinval. Ook heeft dit veel negatieve invloed op de waarde van de woning van de indiener.

##### Beantwoording

Zonder twijfel verandert er wat voor de directe omgeving, en in beperkte mate ook voor de indiener van deze zienswijze. De realisering van de woningen op deze locatie, een braakliggende open plek binnen een woonwijk, is echter een redelijk normale ontwikkeling. Bij de planvorming en de inpassing van de woningen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de directe omgeving. Het bouwen van nieuwe woningen leidt uiteraard tot een ander straatbeeld, maar de bouwhoogte (goothoogte 5 meter en bouwhoogte 10 meter) wordt zodanig passend geacht dat geen sprake is van een verstoord straatbeeld.

Mede naar aanleiding van de zienswijze heeft de initiatiefnemer een bezonningsstudie laten opstellen. Er is niet of nauwelijks sprake van schaduwwerking door dit plan voor de indiener van deze zienswijze. De initiatiefnemer maakt afspraken met de koper van de toekomstige woning grenzend aan het perceel van de indiener over het aanbrengen van melkglas op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping.

Voor wat betreft de genoemde waardevermindering van de woning wordt opgemerkt dat de indiener na de inwerkingtreding van de planologische maatregel (het wijzigingsplan) een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan indienen bij de gemeente.

##### **Besluit**

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.