

Verslag hoorzitting van de hoorcommissie ruimtelijke plannen inzake het ontwerpbestemmingsplan “Moerbeistraat” in Made – DEEL 1

Datum: dinsdag 5 juli 2022

Aanwezig:

Namens de hoorcommissie bestemmingsplannen:

De heer A. Buijs (voorzitter)

De heer L. Mol

De heer J. Rasenberg

De heer T. de Bok

De heer P. van Cappelle (ambtelijke ondersteuning)

Mevrouw A. Oosterholt (griffie, verslag)

1. Zienswijze 1

Reclamant licht zijn inspreektekst (zie bijlage 1) nader toe. Hij is jarenlang bestuurslid geweest van buurtvereniging De Waai als voorvechter voor het wel en wee van de wijkbewoners, waarbij veiligheid voorop staat. In het kader hiervan werd een buurtwacht in het leven geroepen, omdat er heel veel inbraken in de wijk plaatsvonden. De gemeente is hen altijd ter wille geweest en heeft aandacht voor de veiligheid van de wijk en bewoners.

De woonwijk heeft momenteel twee ontsluitingen. Er wordt nu echter gesproken over een derde mogelijke ontsluiting via de Acaciastraat i.p.v. via de Moerbeistraat. De mate van onveiligheid wordt hierdoor vergroot.

Reclamant vraagt de hoorcommissie erop toe te zien dat de ontsluiting definitief via de Moerbeistraat zal zijn.

De heer Buijs zegt dat de twee nieuwe woningen in het bestemmingsplan worden ontsloten via de Moerbeistraat.

De heer Van Cappelle meldt dat de ontsluiting niet zal veranderen en dat deze via de Moerbeistraat blijft lopen. Wellicht heeft de heer reclamant deze mogelijkheid uit een oude publicatie vernomen. Aangezien er niets aan de voorkant van de Moerbeistraat verandert, vindt er geen officiële wijziging in het bestemmingsplan plaats. Het zal op dit punt echter wel worden aangepast in het plan. De situatie blijft zoals deze nu is: via Acaciastraat alleen ontsluiting voor voetgangers en fietsers en via Moerbeistraat voor auto's.

2. Zienswijze 3

Reclamant is het er in de basis niet mee eens dat er zo dicht op hun erf wordt gebouwd. Hij zou graag zien dat er verder van hun huis wordt gebouwd. Volgens hem gaat het nu ook niet op een wettelijke manier. Hij geeft aan dat er twee natuurwetten zijn overtreden. Er worden bomen gekapt in het broedseizoen en 2 gebouwen gesloopt die na meer dan 25 jaar leegstand, in bezit waren genomen door planten en dieren. Zomers zitten er ook aardig wat vleermuizen. Zij wonen er al 42 jaar. Nadat de gaswinning weg moest is het altijd goed onderhouden. Sinds 2009 is het huis gaan verpauperen en is er sindsdien een bos en een natuurgebied ontstaan.

In de wet staat wat er moet gebeuren. Reclamant wijst op artikel 1.11 Wet Natuurbescherming en zegt dat deze wet nog steeds van toepassing is. Er moet dus nog steeds hersteld worden.

De heer Buijs vat samen dat er dus ingrepen zijn gedaan, zonder dat er goed mee is omgegaan. In de huidige bestemming is het een bedrijf/nutsvoorziening. Dit staat echter niet goed vermeld in de stukken.

Reclamant zegt dat tijdens de bewonersavond op 3 maart 2020 is gezegd dat het een plan voor Bedrijven was. Hij dacht dan ook dat er een bedrijf zou worden gevestigd.

De heer Van Cappelle geeft aan dat het specifiek is aangeduid met bedrijf/nutsvoorzieningen en is bestemd voor nuts.

Volgens Reclamant is door de heer Staal destijds een statement gegeven dat er voor het huidige bestemmingsplan een bedrijf zou komen.

De heer Buijs meldt dat er dan een verkeerde voorstelling is gegeven.

Reclamant stelt voor om het dan over te doen. Zij zijn dan wel voorstander van huizen, maar liever niet en hebben nu een alternatief ingediend. Hun oplossing voor sommige problemen is om de huizen verder weg te zetten. Hierdoor krijgen zij veel meer privacy en meer groen ter compensatie van de verwijdering van het oude groen. Reclamant heeft grotere afstand tussen de nieuwbouw en zijn bedrijf. Bewoners naast hun hebben de wens om grond van 5 m bij te kopen. Men zou dit dan als compensatie kunnen aanbieden, waardoor het zo eerlijker wordt verdeeld.

Verder geeft hij aan dat ze in de winter wel last hadden van de gaswinning, maar nu komen er pal achter hun huis nieuwe huizen te staan waardoor ze nu verlies van privacy krijgen.

De heer Buijs vraagt of er ook over gesproken is met de ontwikkelaar.

Reclamant zegt dat hij er destijds met de heer Van Tiel over gesproken heeft en dat hij toen enthousiast was. Op 5 februari 2021 hebben ze een gesprek gehad met de initiatiefnemer en dat is toen ter kennisname aangenomen.

Hij vraagt zich af wat hij met de omgevingsvisie moet doen. Ze willen naar een win-win situatie en dat is de huidige situatie niet.

De heer Buijs geeft aan dat dit een nieuwe ontwikkeling is en dat er een bestemmingsplan voor wordt gemaakt. Hij kan niet beoordelen of dit op de juiste manier is gebeurd.

De heer Van Cappelle meldt dat dit met de nieuwe wet Omgevingsvisie nu wel moet worden meegenomen.

Reclamant zegt dat de buurman nu wel is geholpen en zij nog niet. Hij laat een foto zien (zie bijlage 2) hoe het evt. wel zou kunnen met o.a. het pad.

De heer Buijs meldt dat het bestemmingsplan daar niet over gaat en dat het goed moet worden omschreven. De commissie zal er nog naar kijken.

De heer Van Cappelle legt de verdere procedure uit. Het bestemmingsplan zal in de raadsvergadering van 29 september worden behandeld. Mocht de raad hierover besluiten dan is verder beroep bij de Raad van State nog mogelijk.

3. Zienswijze 4

Reclamant geeft aan dat de zienswijze is ingediend en tot stand gekomen wegens grote zorgen omtrent de bedrijfsvoering en toekomst van het bedrijf van reclamant.

Hij wil 4 punten aanstippen:

1) Door de bouw van deze 2 extra woningen komt de woonbuurt wel erg dicht naar de voorkant van het bedrijf van reclamant toe. Bij de andere woningen is dat aan de zgn. dove kant. Het bedrijf is zijn inkomen waar hij de kost mee moet verdienen en zijn pensioen. De verkoopbaarheid moet daarom op een zo hoog mogelijk niveau zijn en niet in waarde gaan verminderen.

De heer Buijs vraagt reclamant of hij het bedrijf voorzetten tot aan zijn pensioen.

Reclamant beaamt dat en zegt dat hij het zo heeft opgebouwd, zodat hij het later kan gaan verhuren als pensioen. Dit geldt ook voor de buurman. Zij zijn tegen elkaar aangebouwd, maar het zijn 2 aparte bedrijven.

Reclamant heeft ergens gelezen dat de milieu eisen al bepaald worden door de woningen aan de Haasdijk. Dat zou je strikt volgens de letters van de VNG zo kunnen uitleggen. Dit is echter een advies dat altijd moeten worden getoetst: 30 m aan de achterkant is van een andere orde dan 30 m aan de voorkant.

De heer Buijs merkt op dat men nu op 23 m zit en dat de 30 m nu niet wordt gehaald.

Reclamant geeft aan dat de infrastructuur zoals die nu is volstrekt onvoldoende is voor 2 bedrijven en 2 burgerwoningen. De weg is te smal voor met name achteruitrijdende en lossende vrachtwagens. Dit baart hun zorgen. Hij wil geen onveilige situaties creëren en de verantwoording daarvoor dragen. Reclamant geeft aan dat dit regelmatig zo'n 1 tot 3 x per week gebeurt.

De heer De Bok zegt dat de Moerbeistraat nu door veel scholieren gebruikt wordt en vraagt zich af wat dan het verschil is.

Reclamant antwoordt dat de mensen die daar gaan wonen permanent zijn en geen doorgaande personen zullen zijn.

Reclamanten vragen zich af is dit nu een goede ruimtelijke ordening is. Zij vinden van niet. Stel dat de 2 woningen er staan en de reclamant vraagt een vergunning aan. Zij verwachten dan weerstand.

Reclamant heeft nog een persoonlijk bericht dat hij voorleest (zie bijlage 3). In alle jaren is de woningbouw naar hem toegekomen. Hij heeft zijn heg hoog laten groeien om geluidsoverlast vanuit zijn bedrijf te beperken. Hij heeft nooit klachten gehad. De Moerbeistraat is doodlopend en te smal. Dit heeft hij vaak zelf ondervonden. Hij vindt het niet acceptabel dat er te dicht op zijn bedrijf gebouwd gaat worden. Zowel voor zijn huidige als toekomstige situatie wil hij er alles aan doen om dit goed voor hem en zijn gezin te laten uitkomen.

De heer Buijs concludeert dat er belemmering ontstaat in zijn bedrijfsvoering, waar hij last van kan krijgen en dat dit waardevermindering betekent van zijn bedrijf.

De heer Van Cappelle licht de vervolgpcedure toe. Op 20 juli 2022 vindt nog een extra hoorcommissie plaats waarin nog 2 indieners van zienswijzen zullen worden gehoord.

Verslag hoorzitting van de hoorcommissie ruimtelijke plannen inzake het ontwerpbestemmingsplan “Moerbeistraat” in Made – DEEL 2

Datum: woensdag 20 juli 2022

Aanwezig:

Namens de hoorcommissie bestemmingsplannen:

De heer A. Buijs (voorzitter)

De heer L. Mol

De heer T. de Bok

De heer P. van Cappelle (ambtelijke ondersteuning)

Mevrouw A. Oosterholt (griffie, verslag)

Afwezig: de heer J. Rasenberg

1. Zienswijze 2 en 5

Beide reclamanten zijn aanwezig en lichten na elkaar hun zienswijze toe.

Reclamant 1 zegt dat zij en een andere reclamant 2 zienswijzen hebben ingediend; ook één in 2019. Zij hebben hierop geen feedback ontvangen, maar zijn wel uitgenodigd voor een bewonersavond. Zij ervaren dit als niet bevredigend.

De heer Van Cappelle legt uit hoe het is verlopen en dat er destijds geen hoorcommissie is geweest, omdat er toen een zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan was ingediend. Deze is (nog) niet aan de raad, maar aan het college gericht en daar wordt nog geen actie op ondernomen

Reclamant 2 vraagt hierop of hun bezwaren, die zij destijds hebben ingediend, nog wel meetellen?

De heer Van Cappelle antwoordt dat die bezwaren nu formeel wel in behandeling zijn bij het ontwerp bestemmingsplan.

De heer Buijs vult aan dat de raad pas later bij het ontwerp bestemmingsplan haar mening kan geven.

Reclamant 1 merkt op dat er na het voorontwerp nu weinig wijzingen op het ontwerp gekomen zijn. Zij raken al hun privacy kwijt. Ze vraagt zich af waarom het pal tegen hun huizen aan komt, terwijl het perceel zo is. Zij moeten nu investeren in hun woningen om hun privacy te behouden. Daarnaast geeft dit waardevermindering aan hun huizen. Ze vindt niks terug in het huidige ontwerp over het kappen van het bos.

De heer Buijs geeft aan dat dit formeel geen onderdeel is van het bestemmingsplan.

Reclamant 1 vraagt of zij wel kunnen vragen om het groen, dat nu verdwijnt, terug te krijgen.

De heer Buijs antwoordt hierop dat dat kan.

Reclamant 1 vindt dat de wet is overtreden. Zij zijn gewend aan veel groen en privacy en hebben een pad met groenstrook achter hun huis. Staal heeft een tekening gemaakt hoe het nu gaat worden. Zij vraagt om de huidige grote bomen te laten staan en het groen terug te brengen en vleermuizenkasten te plaatsen.

De heer Buijs vraagt of ze een achterom op eigen grondgebied hebben?

Reclamant 1 zegt dat ze recht van overpad hebben met huisnummer 46. Ze vraagt zich af of alleen het hoofdgebouw op de grens van 3m van hun perceel mag worden gebouwd en de bijgebouwen dichterbij?

De heer Van Cappelle licht toe dat minimaal 3m tot hoofdgebouw wordt gehanteerd.

Reclamant 2 merkt op dat de perceeleigenaren zelf al zeggen dat er een bijgebouw tegen haar schuur komt.

De heer Van Cappelle meldt dat de landelijke wet ook nog mogelijkheden biedt voor vergunningsvrij bouwen. Dat geldt voor iedereen en dat kun je niet tegengaan.

De heer Buijs vult aan dat een bijgebouw ook weer extra privacy kan bieden. Je kunt het wettelijk gezien niet tegenhouden

Reclamant 2 zegt dat de nokhoogte niet met hun woning overeenkomt.

Reclamant 1 merkt op dat de huizen energieneutraal gebouwd moeten worden en dat zij wellicht geluidsoverlast kunnen krijgen van warmtepompen. Hierdoor is een tijd geleden bij bureaus verderop een plan afgewezen i.v.m. geluidsoverlast.

Reclamant 2 geeft aan dat ze bijna dezelfde punten heeft als mevrouw De Bok. Door de hoge nieuwbouw zullen ook zij hun privacy kwijtraken. Zij hebben destijds hun huis gekocht om vrij te kunnen wonen. Als ze dit dat van tevoren had geweten hadden ze destijds wellicht anders beslist. Hun woongenot wordt afgenomen. Er zal straks altijd inkijk zijn. Zij zullen hierdoor waardevermindering van hun huis krijgen en gaan een planschadevergoeding indienen bij de gemeente.

De heer Buijs geeft aan dat dit los staat van de gemeente en dat dit door een onafhankelijk bureau wordt beoordeeld.

Reclamant 2 verwacht ook parkeeroverlast te gaan ervaren. Mensen die op visite zullen komen bij de nieuwe achterburen zullen niet alleen parkeren in de krappe Moerbeistraat, maar ook in de Acaciastraat. Deze is nu al te druk met parkeren, waardoor men niet altijd goed over de stoep kan lopen of rijden met een rolstoel. Daarnaast vraagt ze zich af of de gemeente op de hoogte is van wat de nieuwe achterburen nu al aan het doen zijn. Zoals het kappen van groen, terwijl er nog geen bouwvergunning is afgegeven.

De heer Buijs merkt op dat je mensen niet kunt verbieden om op hun eigen perceel e.e.a. te verrichten.

De heer Van Cappelle meldt dat er nog geen bestemmingsplan is vastgesteld, dus formeel is het nog geen woonbestemming maar bedrijf/nutsvoorzieningen. Zodra men de grond in eigendom heeft, mag men al wel gaan kappen als hiervoor geen kapvergunning is vereist.

Reclamant 2 zegt hierop dat zij niet weet wat er al dan niet mag worden gekapt en dat dit nu niet meer gecontroleerd kan worden, want er is al veel groen weggehaald.

De heer Van Cappelle geeft aan dat er op die locatie natuurlijk groen is ontstaan en dat er weinig bomen staan die een kapvergunning vereisen.

Reclamant 2 antwoordt hierop dat achter nr. 50 een compleet bos stond en dat dat nu weg is. Het hek is verplaatst. Ze weet niet of het bij de gemeente hoort of bij de nieuwe kopers en

vraagt zich af of er door de gemeente wordt gecontroleerd wat er nu wel of niet weg mag worden gehaald.

De heer Van Cappelle meldt dat het potentiële kopers vrij staat om aan te planten. Dit wordt niet bestemmingsplan technisch vastgelegd.

De heer Buijs geeft aan dat ze destijds bezwaar had kunnen aantekenen en dat de raad nu alleen over het bestemmingsplan oordeelt.

Reclamant 1 geeft aan dat er nu nog hoge bomen staan. Als de nieuwe bewoners energieneutraal willen gaan bouwen, hebben zij niet veel aan de zonnepanelen als deze blijven bomen staan.

De heer van Cappelle merkt op dat er nog niet is gezegd dat zij een warmtepomp zullen gaan kopen en dat dat voor nu niet ter zake doet.

De heer Buijs benadrukt nogmaals dat het bestemmingsplan alleen het bouwvlak regelt.

De heer Van Cappelle geeft aan dat ze altijd bezwaar ertegen kan indienen. Bij een aanvraag omgevingsvergunning kun je het zo regelen dat de burens geen inkijk in de tuin hebben. Een groenstrook realiseren op zo'n klein gebied is voor gemeenten niet mogelijk. (wet art. 3.2.1).

De heer Buijs vat samen dat eerst het bestemmingsplan moet worden aangenomen. Vervolgens kan men eventueel bezwaar maken bij de Raad van State en daarna kan eventueel de omgevingsvergunning worden aangepast..

De heer van Cappelle vult aan dat het ook in het belang van de potentiële kopers is om de omgevingsvergunning rond te krijgen. Hij licht de verdere procedure toe. Het bestemmingsplan zal worden behandeld in de raadsvergadering van 29 september. Daarna wordt het besluit gepubliceerd en indieners van zienswijzen van het plan op de hoogte worden gebracht.