

**Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan  
Eibergen, Hondevoort 7 2012**

14 januari 2012

**Zienswijzennota**

**ontwerpbestemmingsplan  
Eibergen, Hondevoort 7 2012**

## **Inhoudsopgave**

1. Inleiding
2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan
3. Vervolgprocedure
4. Samenvatting en beoordeling zienswijze indiener

Bijlage: Ingediende schriftelijke zienswijze

## **1. Inleiding**

### **Ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Hondevoort 7 2012**

Het ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Hondevoort 7 2012, heeft van 24 oktober tot en met 4 december 2012 ter inzage gelegen.

De gemeente heeft gedurende de periode van terinzagelegging één zienswijze ontvangen.

Deze zienswijzennota bevat de inhoud van de zienswijze, de beoordeling ervan en de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is als bijlage integraal opgenomen in deze nota.

## **2. Algemene toelichting op het ontwerpbestemmingsplan**

Voor het perceel Hondevoort 7 (voormalig bowlingcentrum) in Eibergen geldt het bestemmingsplan "t Simmelink". In dit bestemmingsplan staat dat het perceel mag worden gebruikt voor horeca (bowlingcentrum) en woningbouw. Het horecabedrijf is niet meer actief en de gebouwen zijn gesloopt.

In dit nieuwe bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om op het perceel 5 woningen te bouwen. Hiervoor heeft de gemeente een ontwerpbestemmingsplan "Eibergen, Hondevoort 7 2012" gemaakt.

## **3. Vervolprocedure**

Het bestemmingsplan Eibergen, Hondevoort 7 2012 wordt door de gemeenteraad vastgesteld in de raadsvergadering van 26 februari 2013.

Na zes weken wordt deze vaststelling gepubliceerd. Gedurende een periode van zes weken kan dan iedereen die een zienswijze heeft ingediend, beroep instellen bij de Raad van State.

Na afloop van de zes weken treedt het bestemmingsplan in werking. Dit is echter niet het geval tegen die onderdelen waartegen een voorlopige voorziening wordt ingesteld. Deze treden eventueel pas in werking na uitspraak van de voorzieningenrechter of de Raad van State.

## 4. Samenvatting en beoordeling zienswijze/inspraakreactie.

### Indiener 1.

#### **Samenvatting zienswijze**

Indiener is eigenaar en bewoner van Hondevoort 9 in Eibergen. Hij gaat niet akkoord met het ontwerpbestemmingsplan. Hij verzoekt daarom het bestemmingsplan te handhaven en hier weer een bowlingcentrum op toe te laten zoals voorheen. Of het bestemmingsplan te herzien, maar aanzienlijk minder woningen toe te staan, waardoor de bouw van de woningen niet dicht aan de erfgrans Hondevoort 9 zal plaatsvinden. De zienswijze bestaat uit de volgende punten.

1. Indiener geeft aan dat hij verwacht dat door de bouw van de woningen de waarde van zijn woning minder zal worden. Ondanks dat er aan de achter- en zijkant van zijn tuin ook woningen liggen, maar deze liggen aanzienlijk verder dan de te bouwen woningen. Doordat deze woningen zelfs bijna direct aan de erfgrans gebouwd zullen worden, verwacht indiener dat de waarde van zijn woning minder zal worden.
2. Op het gebied van privacy, zal indiener minder privacy genieten in zijn tuin. Ten tijde van de bowling, stond er een groot dennenbos welke verhinderde dat men in de tuin kon kijken. Met de bouw van de woningen zal men dichterbij de overige bestaande woningen aan de andere zijden van de tuin komen en daarmee de privacy verstoren.
3. Het geluidsoverlast ten tijden van de bowling was beperkt tot enkel de avonden en weekenden. Dit zal met de bouw van de woningen zich uitbreiden tot door de week overdags en de avonden met een continue geluidsoverlast.
4. De geluidsoverlast in de achtertuin zal zich ook kenmerken door parkerend en rijdend verkeer.
5. Indiener verwacht ook overlast in de achtertuin van de luchtverontreiniging die het parkerend en rijdend verkeer met zich mee zal brengen.
6. Doordat de woningen gepland staan dicht tegen de erfgrans gebouwd te worden, zal er minder zon in mijn achtertuin komen, waardoor indiener hier minder van zal kunnen genieten in de toekomst.
7. Aan de voorzijde van de tuin en in de woning geniet indiener op dit moment van de zon. Dit zal dreigen te verdwijnen met de bouw van de woningen.
8. Door de toevoeging van de 5 woningen zal het verkeer op de Hondevoort aanzienlijk toenemen gedurende de hele week in plaats van enkel in het weekeinde. Dit zal de huidige situatie onveiliger maken.
9. De goot- en bouwhoogte mag maximaal 6 respectievelijk 10 meter bedragen in het bouwblok. Dat is te hoog omdat de grens te dicht bij mijn perceel ligt.

#### **Beoordeling zienswijze**

Indiener heeft bijna een exact gelijke reactie geschreven tijdens de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan. Onze inzichten zijn in deze niet veranderd. Hieronder volgt de al eerder gegeven reactie op de ingediende punten. Met eventueel een aanvullende reactie.

1. De vraag is of er sprake is van waardevermindering van de woning. In de bestaande bestemming 'horeca-bowlingcentrum', was een restaurant annex bowlingcentrum toegestaan. Of de nieuwe bestemming 'wonen' een verslechtering is, zal door een onafhankelijk bureau moeten worden vastgesteld. Als indiener meent planschade te ondervinden van dit bestemmingsplan, kan hij een verzoek doen om tegemoetkoming in schade op grond van afdeling 6.1 Wro. Dit kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
2. De inrichting van een gebied met tuin of dennenbos, is aan de eigenaar van een terrein. Schrijver kan op eigen terrein ook zorgen voor een inkijkwerende beplanting. Om de privacy van de schrijver te respecteren, is in de planontwikkeling wel een groene afscheiding op de erfgrans meegenomen. Deze

bestaat uit een beukenhaag van 1,80 meter hoog. Er is geen sprake van een zodanige aantasting van de privacy, dat van medewerking aan de nieuwbouw moet worden afgezien.

Hierop willen wij graag het volgende aanvullen. Mocht er sprake zijn van verminderde privacy, dan wordt dit meegenomen in de beoordeling van een planschadeverzoek.

3. Er zal door de realisatie van de woningen een extra geluidsbelasting op de achterzijde van de woning Hondevoort 9 optreden. De belasting blijft onder de 48 dB zodat wordt voldaan aan de normen van het bouwbesluit. De geluidsbelasting op de woning zal ook in de nieuwe situatie nog steeds aan de wettelijke normen voldoen. Er is geen sprake van een zodanige geluidshinder, dat van medewerking aan de nieuwbouw moet worden afgezien.
4. Het parkeren van de auto's voor de woningen is meegenomen in de berekening van de geluidsbelasting op de woning van schrijver. Zie reactie bij punt 3.
5. Een plan moet voldoen aan het bepaalde met betrekking tot luchtkwaliteit. Zoals in de toelichting bij dit plan is beschreven, leidt volgens de Wet luchtkwaliteit, dit plan 'niet in betekende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Zonder verdere toetsing kan daarom worden gesteld, dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering met zich meebrengt.
6. Om te kunnen beoordelen of indiener gelijk heeft over vermindering van zon in de achtertuin, zijn schaduwberekeningen gemaakt met de nieuwe bebouwing (van 6 woningen). Uit de schaduwtekeningen blijkt, dat de tuin van schrijver minimaal in de schaduw komt te liggen door de nieuwe bebouwing. In het voorjaar, zomer en najaar is er de hele dag tot 16:00 uur geen schaduw in de voortuin, op de woning of in de achtertuin van schrijver door de nieuwe bebouwing. In de zomer zal de avondzon wel enige schaduw werpen op de woning en in het achterdeel van de tuin. De meeste tijd van de dag en het jaar, zal er geen schaduwwerking van de nieuwe bebouwing op het perceel van schrijver zijn.
7. Uit de gemaakte schaduwberekeningen (d.d. 4 november 2010) blijkt dat alleen in de zomer, de avondzon (rond 19:00 uur) enige schaduw op de woning geeft. De rest van het jaar valt de schaduw nauwelijks op het perceel van schrijver. Perceel van schrijver ligt ook ten oosten van de locatie.
8. Om te beoordelen of een weg onveiliger wordt, wordt gekeken naar de toename van de auto-intensiteit. Uit het 'Berkelland verkeersmodel' is te halen dat de Hondevoort een intensiteit heeft van 2187 verkeersbewegingen per etmaal. De toename van verkeersbeweging door de komst van 4 extra woningen is 32 verkeersbewegingen. Per woning wordt gerekend op acht motorvoertuig bewegingen per dag. Op de huidige locatie was al 1 woning aanwezig. De 32 verkeersbewegingen extra is een toename van 1,5 % van het aantal aanwezige verkeersbewegingen en is acceptabel. De toename met 32 verkeersbewegingen geeft geen reden om de 5 geplande woningen niet te realiseren. Bovendien komt het meeste extra verkeer niet voor de woning van schrijver langs, gezien de situering van het plangebied. Het meeste extra verkeer zal vanaf en naar de Twenteroute gaan richting het plangebied.
9. Binnen het bouwvlak is een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter toegestaan. Het bouwvlak voor de woning ligt op een afstand van 2,5 meter van de perceelsgrens. In de bestaande situatie was het ook mogelijk de woning tot 2,5 meter van de perceelsgrens te realiseren of uit te breiden. De maximale goothoogte van de woning mocht 5,6 meter en de bouwhoogte mocht 9 meter bedragen. Op de verbeelding en in de regels is nu aangegeven dat binnen 2,5 meter van de perceelsgrens de bebouwing maximaal een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter mag krijgen. In de bestaande situatie mocht de goothoogte binnen 2,5 meter van de perceelsgrens ook 3 meter bedragen. Een maximale hoogte was niet beschreven. De nu gevoerde maatvoering van 3 en 6 meter voor de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, komt overeen met het bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011. De maatvoering van goothoogte 6 meter en

nokhoogte 10 meter komt ook overeen met het bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011. Het bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011 is wel in werking getreden, maar op dit moment nog niet onherroepelijk.

Conclusie.

De zienswijze is ongegrond en geeft geen reden het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

**Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee**

## **Bijlage**

**Integrale weergave ingediende reactie**