

**Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan  
Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012**

17 september 2013

**Zienswijzennota**

**Ontwerpbestemmingsplan  
Gelselaar, Van Bevervoordestraat  
20 2012**

## **Inhoudsopgave**

1. Inleiding
2. Algemene toelichting op voorontwerpbestemmingsplan
3. Vervolgprocedure
4. Overzicht indieners zienswijzen
5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener
6. Ambtshalve wijzigingen

## 1. Inleiding

### Ontwerpbestemmingsplan Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012.

Het ontwerpbestemmingsplan "Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012" lag van 2 april 20 tot en met 14 mei 2013 ter inzage. In die periode van terinzagelegging is één zienswijze ontvangen.

Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de inhoud en beoordeling van de zienswijze.

## 2. Algemene toelichting op het ontwerpbestemmingsplan

Voor het perceel Van Bevervoordestraat 20 geldt gedeeltelijk het bestemmingsplan "Gelselaar" en gedeeltelijk "Gelselaar, Dorp 2010". Het perceel is bestemd als "agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Ter plaatse is een bosbouwbedrijf / caravanstalling gevestigd, dat wordt verplaatst naar een andere locatie.

Er is een ontwerp voor een bestemmingsplanherziening voor het perceel Van Bevervoordestraat 20 te Gelselaar gemaakt. Die herziening "Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012" maakt het mogelijk hier een kleinschalige woonzorgaccommodatie te realiseren met 10 woonzorgeenheden, een zorgcentrum met een flexibele invulling van die woonzorgfunctie, alsmede twee vrijstaande woningen.

## 3. Vervolgprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Gelselaar, Van Bevervoordestraat 20 2012" wordt door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld in de vergadering van 17 september 2013. Daarna ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage met een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

## 4. Overzicht indieners zienswijze

Nr.	Naam	Adres	plaats
1	Mevr. J. Timmer	Van Bevervoorde- straat 6	7275 AG Gelselaar

## 5. Samenvatting en beoordeling zienswijze

### Samenvatting zienswijze

Op de plankaart wordt een ontsluiting gecreëerd langs de woning van indiener, die "enkel bedoeld is voor fietsers en voetgangers". Indiener heeft recht van overpad op die grond. Indiener vreest een grove aantasting van privacy als voetgangers en fietsers langs haar huis kunnen komen. Ze vreest, dat ook scooters hiervan gebruik maken, waardoor geluid- en stankoverlast ontstaat.

De veiligheid van haar twee jonge kinderen is ernstig in het geding als fietsers en scooters vlak langs haar woning komen.

Een dergelijk fietspad heeft een ernstig negatief effect op de waarde van de woning.

Indiener vraagt of de oorspronkelijk te restaureren woning Van Bevervoordestraat 8 zomaar kan worden vervangen door een nieuw zorgcentrum, dat fors groter is dan het bestaande pand Van Bevervoordestraat 8. Haar uitzicht neemt daardoor af. Volgens

indiener is geen sprake meer van een nieuwe zichtlijn in het landschap. Integendeel; bij indiener verdwijnt de zichtlijn.

### **Beoordeling zienswijze**

*De geplande ontsluiting vanaf het zorgcentrum sluit aan op het perceel naast indiener's woning. Dit perceel is nog eigendom van de gemeente Berkelland, maar gaat in combinatie met een deel van de te bebouwen locatie over naar de initiatiefnemer. Het betreffende perceel naast indiener's woning is bestemd als V-VB (Verkeer – Verblijfsgebied) en ligt in het bestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010". Indiener heeft hiertegen in het kader van het plan "Gelselaar Dorp 2010" geen zienswijzen ingediend dan wel beroep ingesteld. Het plan "Gelselaar, Dorp 2010" is inmiddels onherroepelijk.*

*De bestemming V-VB vanaf het zorgcentrum sluit aan op de bestaande bestemming V-VB naast Van Bevervoordestraat 6 en is bedoeld als tweede ontsluiting voor het plangebied. Deze tweede ontsluiting is uitsluitend bedoeld voor fietsers en voetgangers. Daartoe wordt een voorziening aangelegd, die het gebruik beperkt tot voetgangers en fietsers. Andere gebruikers worden zo geweerd. Enige aantasting van privacy kan niet geheel worden uitgesloten, maar dat is mede het gevolg van de inrichting van indiener's perceel, dat nu geen enkele afscherming kent ten opzichte van het geplande pad. De eventuele beperking van privacy is niet onaanvaardbaar en hoort tot de normale maatschappelijke risico's.*

*De verkeersveiligheid is niet onevenredig in het geding, omdat de hoeveelheid "fiets- en wandelverkeer" van en naar het zorgcentrum gezien de aard van de bewoners gering is. Bezoek komt veelal per auto en moet gebruik maken van de hoofdontsluiting. Bovendien is het perceel naast Van Bevervoordestraat 6 al bestemd van V-VB.*

*Afwijkende bebouwing zoals indiener bedoelt is mogelijk, mits daartoe de vereiste planologische procedure is doorlopen. In het kader van die procedure kunnen belanghebbenden hun belangen behartigen.*

*De kanttekening van indiener over een nieuwe zichtlijn heeft geen betrekking op het plangebied ter hoogte van haar woning. Er ontstaat alleen een nieuwe zichtlijn bij de nieuwe toegangsweg voor (alle) verkeer ter hoogte van de Dorpsstraat.*

*Met betrekking tot het punt waardedaling geldt het instrument van de tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.*

**Aanpassing ontwerpbestemmingsplan vanwege zienswijze: nee.**

## **7. Ambtshalve wijzigingen.**

Ten aanzien van het ontwerpplan zijn enkele ambtshalve wijzigingen opgetreden:

- a. Aanpassing plangrens aan de westzijde door wijziging van de bestemming "Tuin" in "Wonen" van het oostelijk deel van perceel gemeente Geesteren, sectie I, nr. 1392, zodat de bouw van bijgebouwen mogelijk wordt;
- b. Aanpassing bestemming V-VB (Verkeer – Verblijfsgebied) door verlegging van de geplande weg met enkele meters in westelijke richting,
- c. Aanpassing bestemming V-VB voor de juiste situering van de parkeerplaatsen met uitzondering van de locatie ten noorden van het op te richten hoofdgebouw; die behoudt de bestemming "M – ZO12";
- d. Aanpassing bestemming V-VB bij de aansluiting op het perceel Van Bevervoordestraat 6 conform de tekening "riolering, nutstracé en bouwwegen" van Kobessen Milieu van 23 juli 2013 nr. 12028.00-101
- e. Aanpassing bestemming Groen naar aanleiding van punt b.