

Nota van zienswijzen

Indiener: De heer A. Tielemans (Molenstraat 8)
Datum: 3 februari 2015

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan "De Driedaagse" heeft in de periode van 25 december 2014 tot en met 4 februari 2015 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er is binnen deze periode één ontvankelijke zienswijze binnengekomen.

Inhoud zienswijze

In de zienswijze geeft de indiener samengevat het onderstaande aan. Voor de volledige inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar bijlage I.

1. Volgens het ontwerp bestemmingsplan zou er behoefte zijn aan de invulling van de locatie met bedrijven waarbij ook gewoond mag worden. In het plan is geen onderbouwing opgenomen waaruit deze behoefte blijkt.
2. De landschappelijke kwaliteit zou gediend zijn met dit plan. Naar mening van indiener is het huidige perceel gelegen tegen de Peelrandbreuk en dus van landschappelijke meerwaarde. Door uitvoering van het voorliggende plan wordt schade toegebracht aan de landschappelijke, historische en milieukwaliteit.
3. In het verleden is door de gemeente aangegeven dat het zicht op het kassencomplex een storende factor is. Er zijn nu diverse beplantingen aan de zuidzijde van de kassen geplaatst. Door de voorgestane invulling is de schade voor de bewoners van de Lage Schoense alleen maar groter geworden en het uitzicht slechter.
4. Het kan nooit de bedoeling geweest zijn om het gehele perceel in te zetten als 'woonwerklandschap'. In het verleden is aangegeven dat diverse woningen en kleine bedrijven waar iets mee gedaan zou kunnen worden als werklocatie bestemd zouden kunnen worden.
5. In het verleden heeft indiener bij de gemeente verzocht om het perceel ten zuiden van diens perceel aan de Molenstraat 8 te kopen. Dit is destijds afgewezen en het bevreemdt hem dat nu ineens wel een andere bestemming gewenst is.
6. Volgens de gemeente is er voldoende gediscussieerd over de invulling van het groen. Dit bestrijdt indiener. Er zijn twee inspraakavonden geweest maar er is nooit een voorstel gedaan over hoe die invulling eruit komt te zien. Indiener wijst op diens vrije uitzicht en de aantasting van diens privacy omdat iedereen vrij in zou kunnen lopen in diens tuin.
7. Indiener kan straks een hal van 6 tot 10 meter in diens achtertuin krijgen. De buffer tussen de bedrijfskavels en de woning van de indiener moet ingevuld worden met voldoende groen om de privacy en veiligheid te waarborgen.
8. Met betrekking tot de ontsluiting wordt opgemerkt dat de veiligheid voor fietsers beter gewaarborgd moet worden.
9. De geluidsbelasting bij toenemend vrachtverkeer vanuit dit gebied zal verslechterd werken op het woongenot. De geluidsbelasting op de woningen zal toenemen.
10. Naar mening van indiener is een uitbreiding van het bedrijventerrein eerder gewenst aan de westzijde van Boekel tegen het huidige bedrijventerrein aan en binnen de toekomstige randweg.
11. De gemeente heeft toegezegd dat de direct omwonenden op de hoogte zouden worden gesteld op het moment dat het geheel in procedure gebracht zou worden. Naar mening van indiener is dit niet gebeurd.
12. Indien de gemeente ook milieucategorie 2 wil toestaan, dan kan niet volstaan worden met afstanden van 0 tot 10 meter. De bedrijven in categorie 2 moeten dan ook minimaal 30 meter afstand houden van de percelen aan de Molenstraat.

Beoordeling zienswijze

Wij hebben de inhoud van de zienswijze bestudeerd en hebben vervolgens over de genoemde argumenten als volgt overwogen:

- Ad 1 De onderbouwing is opgenomen aan de hand van de ladder van duurzame verstedelijking. Hierin zijn drie treden opgenomen aan de hand waarvan beoordeeld kan worden of er sprake is van duurzame verstedelijking. Onder trede 1, actuele regionale behoefte, is de behoefte in tegenstelling tot hetgeen indiener stelt, nader onderbouwd.
- Ad 2 Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap Aa en Maas. Deze heeft te kennen gegeven dat er geen praktische bezwaren bestaan tegen ontwikkelingen nabij de breuklijn. Op basis van ervaringen uit het veld blijkt dat de breuklijn zich meer naar het oosten bevindt, minimaal ten oosten van de stuw in de Driedaagse Loop. Deze stuw zorgt voor het tegenhouden van het kwelwater, veroorzaakt door de eventuele drainerende werking van de watergang. Ook de aanwezige grondwaterstanden in het gebied wijzen er op dat de breuklijn meer in het oosten gelegen is. Verder is er in het plangebied helemaal geen sprake van kwelwater of andere signalen die wijzen op de aanwezigheid van de breuk.
- Ad 3 In het verleden is inderdaad geëist dat de aanwezige kassen afgeschermd dienden te worden door middel van het aanbrengen van erfbeplanting. Dat de schade voor de bewoners van de Lage Schoense nu groter is en het uitzicht door het huidige plan verslechterd, delen wij niet. Daarnaast is het belang van indiener in relatie tot het uitzicht van de bewoners van de Lage Schoense ons onduidelijk.
- Ad 4 In eerste instantie merken wij op dat er niet volledig sprake is van een werklocatie. In het plan zijn namelijk ook bedrijfswoningen opgenomen. Daar komt bij dat het gebied in de gemeentelijke structuurvisie volledig is opgenomen als 'afweegbaar gebied voor wonen in het groen'. Daarnaast is het gebied opgenomen binnen het 'woonwerklandschap'. Dat de locatie nu voor een groot deel wordt bestemd als woon-werklocatie is volgens ons dan ook logisch.
- Ad 5 In het verleden is inderdaad te kennen gegeven dat we het perceel van Molenstraat 8 niet wilden verkopen. Dit heeft er mede mee te maken dat er al langer ideeën speelden om in dit gebied te gaan ontwikkelen. Aangezien het aannemelijk is dat de ontsluiting van dit gebied ten zuiden van de woning van indiener zou gaan plaatsvinden, was het destijds onlogisch om dit perceel aan indiener te verkopen.
- Ad 6 Er zijn wat voorstellen gedaan tijdens de inspraakavonden over de mogelijke invullingen. Met de aanwezigen kwamen wij destijds niet tot een invulling die iedereen kon bekoren. Daarom is toen afgesproken om 'open kamers' aan te brengen. Als de omwonenden gezamenlijk toch ideeën hadden voor een invulling van één of meerdere kamers die door de omwonenden gedragen zou worden, dan kon dit gemeld worden bij ons college.
- Ad 7 Voorzover wij het kunnen bepalen is een aardige groene buffer opgenomen. In onze ogen wordt er voldoende groen aangebracht om de privacy en veiligheid te waarborgen.
- Ad 8 In 1996 is er inderdaad sprake geweest van de aanleg van een rotonde op de kruising De Vlonder-Molenstraat. Destijds was het idee dat deze ontsluiting de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein De Vlonder zou zijn. Inmiddels is dit idee achterhaald. De hoofdontsluiting van bedrijventerrein De Vlonder is gepland op de aan te leggen randweg. Zodra deze aansluiting gerealiseerd is zal de verkeersdruk op de Molenstraat en vanuit bedrijventerrein De Vlonder afnemen. Bij de verdere uitwerking van de aansluiting van het plangebied op de Molenstraat zal de veiligheid van de fietsers nadrukkelijk meegenomen worden. Het is echter niet de verwachting dat hiervoor geen verkeersveilige oplossing ontworpen zou kunnen worden.
- Ad 9 Dat de geluidsbelasting op de woningen iets toe zal nemen is aannemelijk. Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van deze procedure is echter naar voren gekomen dat aan de wettelijke eisen wordt voldaan qua geluid.
- Ad 10 Aan de westzijde tegen de toekomstige randweg liggen eventueel mogelijkheden tot uitbreiding van het bedrijventerrein. Hier kunnen ook zwaardere milieucategorieën worden toegestaan. Dat is een wezenlijk verschil met het voorliggende plan waar enkel sprake zal zijn van de milieucategorieën 1 en 2.
- Ad 11 Deze afspraak is inderdaad gemaakt met de direct omwonenden en is naar onze mening ook nagekomen. Op 28 juli 2014 zijn de omwonenden op de hoogte gesteld en is aangekondigd dat het voorontwerp op korte termijn ter inspraak gebracht zou worden. Dit is op 14 augustus 2014 gebeurd. De opmerking dat dit niet is gebeurd achten wij om die reden onjuist.

Ad 12 De richtafstand van milieucategorie 2 bedrijven tot een milieugevoelig object bedraagt 30 meter. In het voorliggende plan wordt sowieso een afstand van 30 meter tot de woningen aan de Molenstraat aangehouden.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het inhoudelijk aanpassen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

Bijlage I:**Zienswijze**

College van B&W

Gemeente Boekel

Postbus 99

5427 ZH Boekel

GEMEENTE BOEKEL	
Document:	AT/065006
04 FEB 2015	
Dossier:	Z/017667
Behandelaar:	GK

Boekel, 3-2-2015

Betreft: zienswijze plan De Driedaagse Gemeente Boekel

Geacht college,

Hierbij wil ik een zienswijze indienen op het plan De Driedaagse/Molenstraat te Boekel.

Het plan voorziet in een wijziging van de bestemming "Agrarisch" naar de bestemming "Bedrijven.

Hier kan en wil ik niet op voorhand mee akkoord gaan, vandaar mijn zienswijze en wel om de volgende redenen:

- Volgens het ontwerp bestemmingsplan zou er behoefte zijn aan deze invulling van de locatie met bedrijven waarbij ook gewoond mag worden. Ik zie in het plan nergens een onderbouwing hoe u aan deze behoefte komt. Het wonen op een bedrijventerrein komt vele malen aan de orde ook bij ondernemers echter dan gaat het meestal om kleinschalige bebouwing. In dit plan gaat u uit van grote percelen met een groot bebouwingsoppervlakte in zowel m2 als in hoogte. Door u wordt tevens aangegeven dat er sprake is van een financieringsprobleem bij de verwerving van bedrijfskavels. Gezien de economische crisis zal dit voorlopig ook nog wel zo blijven. Tevens zijn uw kavels zo groot dat er naar mijn mening nooit een rendabel bedrijf op deze locaties gevestigd kunnen gaan worden. Indien u de kavelprijs hanteert welke ook op andere woninglocaties gehanteerd worden, wordt het veel te duur. Hanteert u de kavelprijs van het bedrijventerrein, dan krijgt u veel vraag echter voornamelijk met de bedoeling om op deze locatie goedkoop te gaan wonen. Een bedrijfsloods zal dan eerder een uitgebouwde garage zijn, dan een bedrijfsmatige activiteit welke goed is voor de werkgelegenheid.
- De landschappelijke kwaliteit zou volgens u gediend zijn met dit plan. Naar mijn mening is het huidige perceel gelegen tegen de peelrandbreuk en landschappelijk van waarde. Door het te bebouwen met woningen en bedrijfshallen, zou dit schade toebrengen aan de landschappelijke, historische en milieukwaliteit.

- Bij de planvorming van het plan Lage Schoense in destijds aangegeven dat het zicht op het kassencomplex een storende factor is. Daarom zijn er diverse beplantingen ten zuidzijde van de kassen geplaatst. Nu er op het gebied tussen de Lage Schoense en de kassen woningen en bedrijven geplaatst worden, is de schade volgens mijn visie voor de bewoners van het plan Lage Schoense alleen maar groter geworden en het uitzicht slechter.
- In de gemeentelijke structuurvisie is de locatie misschien aangewezen als Woon-werk landschap echter in de discussie hieromtrent is destijds aangegeven dat de Molenstraat-Volkelseweg een " rommelgebied" was met diverse woningen en kleine bedrijven waar iets mee gedaan zou kunnen worden en eventueel deze doorgaande weg als werklocaties te bestemmen. Nu wordt echter op grond van deze visie niet alleen de doorgaande percelen doch ook het hele achterliggende land bestemd als werklandschap. Dit kan volgens mij nooit de bedoeling zijn geweest.
- Enkele jaren geleden heb ik een verzoek ingediend bij de gemeente om het perceel ten zuiden van mijn perceel, Molenstraat 8, te kopen. Dit is toen afgewezen omdat het gebied een agrarische bestemming had en de gemeente het perceel niet wenste te verkopen. Het is raar dat er nu wel ineens een andere bestemming gewenst is.
- Volgens uw mededeling is er met de aanwonenden voldoende gediscussieerd omtrent de invulling van het groen. Dit bestrijd ik. Er zijn 2 inspraakavonden geweest echter concreet is er nooit een voorstel aan ons gedaan hoe de groeninvulling er uit zal gaan zien. Nu hebben wij een vrij uitzicht naar het oosten (land) en straks zou iedereen vrij bij ons binnen kunnen lopen in onze tuin en tevens is onze privacy dan aangetast. Hier heeft u tot op heden nog geen oplossing voor.
- Het is niet gewenst dat er achter de bedrijfspercelen een wandelroute en hondenuitlaat gebied komt. Zoals de planvorming er nu uitziet, is er juist een wandelroute rondom de percelen ingetekend.
- De bedrijfsgebouwen worden in de 2^e lijn gesitueerd. Dit betekent dat wij als bewoner van de Molenstraat straks een hal van 6-10 meter in onze achtertuin krijgen. De buffer tussen de bedrijfspavels en de woningen moet naar mijn mening zodanig ingevuld worden met voldoende groen om de privacy en de veiligheid te waarborgen.
- Het verkeer van dit plangebied wordt ontsloten op de Molenstraat. Er was in 1996 al sprake van een rotonde bij de door u gewenste aansluiting. In deze planvorming wordt er slechts over een ontsluiting gesproken maar niet over wat voor soort ontsluiting. Gezien de drukte op de Molenstraat met niet alleen auto's maar ook vele fietsers richting Uden, is het maar de vraag of deze ontsluiting op deze manier gewenst is. De veiligheid voor de fietsers moet naar mijn mening beter gewaarborgd worden.
- De geluidsbelasting bij toenemend vrachtverkeer vanuit dit gebied zal verslechterd werken op het woongenot van ons als bewoner van de Molenstraat. Bij veel in-en uitgaand vrachtverkeer zal de geluidsbelasting op de woningen toenemen.
- Naar mijn mening is de situering van een uitbreiding van het bedrijventerrein eerder gewenst aan de westzijde van Boekel tegen het huidige bedrijventerrein aan en binnen de toekomstige randweg. Er is dan een betere clustering van bedrijven en optimaal gebruik van een bedrijventerrein mogelijk. Tevens is er dan ook een betere ontsluiting mogelijk op de toekomstige randweg. Dit is beter voor de leefbaarheid van de Molenstraat.

- Bij brief van 28 juli 2014 heeft u ons op de hoogte gebracht van het feit dat het voorontwerp bestemmingsplan op korte termijn in procedure zou worden gebracht en dat wij als direct omwonende op de hoogte gesteld zouden worden als het geheel in procedure gebracht zou worden. Naar mijn mening is dit niet gebeurd en moet ook een gemeente zich houden aan eerder gedane toezeggingen. Via de lokale media heb ik vernomen.
- Indien u op deze locatie De Driedaagse ook milieucategorie 2 toe wilt staan, dan kunt u niet volstaan met afstanden van 0-10 meter. Naar mijn mening moeten de bedrijven categorie 2 dan ook minimaal 30 meter afstand houden van de percelen gelegen aan de Molenstraat.

Hopende u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben en gaarne bereid tot een gesprek om mijn zienswijze toe te lichten.

Met vriendelijke groeten,



Ad Tielemans

Molenstraat 8

5427 PV Boekel

06-10789399

0492-325161