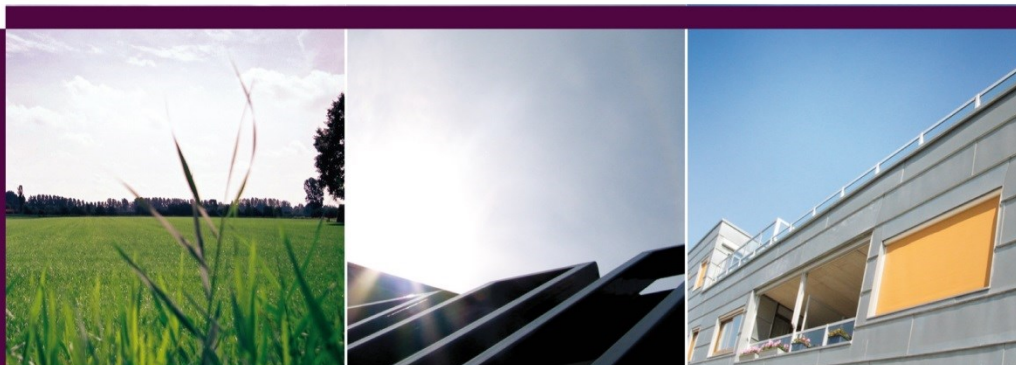




Nota van Zienswijzen en Wijzigingen **-geanonimiseerd-**

Wijzigingsplan Hulzebraak 3 fase 5 en 6

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Ontwerp plan en vervolgtraject	5
1.3.	Leeswijzer	5
2.	Zienswijzen	6
2.1.	Algemeen	6
2.2.	X (17 huishoudens)	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.3.	Y (1 huishouden)	8
3.	Wijzigingen	9
3.1.	Ambtshalve wijzigingen	9
3.2.	Wijzigingen op basis van zienswijzen	9

1. Inleiding

In het kader van de Wet Bescherming Persoonsgegevens zijn persoonlijke gegevens (waaronder name, adressen, postcodes e.d.) van degenen die zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerp-wijzigingsplan Hulzebraak 3 fase 5 en 6, weggelaten en vervangen door X en Y.

1.1. Aanleiding

In het bestemmingsplan Hulzebraak 3 fase 5 en 6 dat op 17 december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld, is voor zowel fase 5b en 6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bouwvlakken, woningtypologie, goot- en bouwhoogte op de verbeelding alsmede de gevelbreedte en de bouwdiepte aan te passen als gevolg van gewijzigde inzichten en ontwikkelingen op de woningbouwmarkt. De gemeente Schijndel is voornemens met gebruikmaking van de betreffende wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van fase 5b en 6 de inrichting te wijzigen om daarmee te kunnen voldoen aan de huidige concrete vraag aan aaneengebouwde woningen.

1.2. Ontwerp plan en vervolgtraject

Tijdens de voorbereiding van het wijzigingsplan Hulzebraak 3 fase 5 en 6 is het plan voorgelegd aan de provincie en het waterschap. De provincie heeft aangegeven dat het plan binnen de provinciale regels en doelstellingen past. Het waterschap heeft haar akkoord gegeven op de waterparagraaf.

Het ontwerp wijzigingsplan Hulzebraak 3 fase 5 en 6 heeft gedurende 6 weken vanaf 3 juni tot en met 14 juli 2016 ter inzage gelegen. De ingekomen zienswijzen zijn beantwoord in onderliggende Nota van Zienswijzen en wijzigingen. De ingediende zienswijzen zijn gezamenlijk met de Nota van Zienswijzen en wijzigingen en het wijzigingsplan Hulzebraak 3 fase 5 en 6 ter vaststelling aan het college van B&W aangeboden.

Het college van B&W heeft een besluit genomen over het wijzigingsplan en de beantwoording van de zienswijzen. Vervolgens wordt het vastgestelde wijzigingsplan opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan elke belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend tegen het plan in beroep gaan bij de Raad van State. Tegen wijzigingen tussen het ontwerp wijzigingsplan en het vastgestelde wijzigingsplan kunnen alle belanghebbenden in beroep gaan, voor zover zij hierdoor worden benadeeld.

1.3. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de ingekomen zienswijzen beantwoord.

2. Zienswijzen

2.1. Algemeen

Het ontwerp wijzigingsplan Hulzebraak 3 fase 5 en 6 heeft gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Een ieder is binnen deze termijn in de gelegenheid gesteld om een reactie op het ontwerp wijzigingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid hebben in totaal 17 huishoudens gebruik gemaakt, met een zienswijze van gelijke strekking.

De zienswijzen zijn samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien. Dit betekent niet dat de onderdelen die niet expliciet zijn benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. Alle ingekomen reacties zijn in het geheel beoordeeld. Indien op basis van een zienswijze het plan wordt gewijzigd, dan wordt dit expliciet aangegeven.

2.2. X (17 huishoudens)

Zienswijze

Reclamanten dragen in de zienswijze verschillende gronden aan:

1. Reclamanten geven aan dat het wijzigingsplan niet voldoet aan het uitgangspunt van het oorspronkelijke plan Hulzebraak 3 verwoord in het bestemmingsplan Hulzebraak 3 d.d. 16 maart 2010, te weten: *'Het nieuwe deel van de wijk moet wat betreft de opzet en uitstraling aansluiten bij het al bestaande deel van de wijk Hulzebraak'*.
2. Reclamanten geven aan dat het wijzigingsplan niet in lijn ligt met de strategische visie: 'op weg naar 2020' van de gemeente Schijndel, namelijk: *'In de strategische visie is Schijndel in 2020 een rustig dorp, waar het landelijke en groene karakter van het buitengebied terugkomt in de woonwijken'*.
3. Reclamanten stellen dat er met het wijzigingsplan geen rekening wordt gehouden met de bewoners in straten Vissen, Weegschaal, Tweelingen en Planetenlaan.
4. Reclamanten geven aan dat het wijzigingsplan invloed heeft op de waardebeoordeling van de woningen in de bestaande wijk.
5. Reclamanten geven aan dat de huidige parkeeroverlast door het wijzigingsplan nog meer zal toenemen.
6. Reclamanten geven aan dat door het wijzigingsplan ook de verkeersoverlast gaat toenemen. Reclamanten geven aan dat zij uit de tekeningen opmaken dat de verkeersdrukke vooral zal toenemen via de straten Weegschaal en Dierenriem en op de T-splitsing hoek Vissen. Dit brengt volgens reclamanten risico's met zich mee voor verkeersveiligheid en heeft een negatief effect op het huidige woonplezier en de privacy van de omwonenden.

Beantwoording

De zienswijzen zijn tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. De basis voor het wijzigingsplan Hulzebraak 3 fase 5 en 6 is het bestemmingsplan Hulzebraak 3 fase 5 en 6 (vastgesteld, december 2015) en niet het bestemmingsplan Hulzebraak 3 (vastgesteld, 2010). In het bestemmingsplan uit 2015 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een maximum aantal van 40 woning voor fase 5 en een maximum aantal van 42 woningen voor fase 6. Met het bestaan van deze wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan uit 2015 kan de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming in beginsel al als een gegeven worden beschouwd.

Bij het opstellen van het wijzigingsplan is daarnaast opnieuw zorgvuldig gekeken naar de (ruimtelijke) aanvaardbaarheid van het wijzigingsplan. Zo is om de kwaliteit van wonen voor zowel Hulzebraak III als de omgeving te borgen, steeds overleg gepleegd met een supervisor op het gebied van stedenbouw en architectuur besproken. Na goedkeuring worden de plannen behandeld in de welstandscommissie. De plannen voor fase 5 en 6 zijn met de supervisor besproken en behandeld in de welstandscommissie.

Reactie van de supervisor:

Hoewel gerealiseerd werd dat met name de bebouwing in fase 6 en specifiek langs de Dierenriem wordt verdicht (van oorspronkelijk 26 woningen (24 2-onder-1 kapwoningen en 2 vrijstaand-geschakelde woning) tot maximaal 42 rijwoningen), is de stedenbouwkundige opzet van de aangrenzende wijk is indachtig het beeldkwaliteitsplan, aanvaardbaar en passend. De Dierenriem vormt nu al een harde overgang tussen de eerdere fase van Hulzebraak en deelgebied 3. De bebouwing in de tegenoverliggende wijk (Hulzebraak II) is haaks gesitueerd op de te realiseren rijwoningen. Hierdoor zijn in de huidige situatie geen woningen dan wel ontsluitingen gesitueerd aan de Dierenriem.

Respectievelijk Weegschaal 3, Tweeling 4 en 3 en Planetenlaan 35 grenzen alle met hun zijdelingse perceelsgrens aan de Dierenriem. Tussen de tuinafscheidingen (tuinmuren, schuttingen en hagen) en de Dierenriem bevindt zich een groenzone, deels met volgroeide bomen op het stuk tussen de Tweelingen en de Weegschaal, welke behouden blijft.

2. De basis voor het wijzigingsplan Hulzebraak 3 fase 5 en 6 is, zoals hiervoor al aangegeven, het bestemmingsplan Hulzebraak III fase 5 en 6 (vastgesteld, december 2015) en niet het bestemmingsplan Hulzebraak 3 (vastgesteld, 2010). De Strategische Visie waar reclamanten naar verwijzen is vastgesteld in november 2005. Sinds 2005 is er veel veranderd zoals er ook verschillende nieuwe beleidsstukken zoals de Structuurvisie Ruimte, Woonvisie 2013 en het Uitvoeringsprogramma Wonen zijn vastgesteld. Het wijzigingsplan voldoet aan het huidige beleidskader. Daarnaast is het niet dat het voorliggende wijzigingsplan in strijd is met de Strategische Visie. Met het wijzigingsplan komt het landelijke en groene karakter op nagenoeg dezelfde wijk terug in de woonwijk als in het oorspronkelijke plan. Sterker nog, in de openbare ruimte aan de zijde Dierenriem is nu meer ruimte voor bomen en groen doordat er geen inritten hoeven te worden gemaakt voor de tweekappers in het oorspronkelijke plan. Daarnaast wordt in de Strategische Visie beschreven dat er recht moet worden gedaan aan de zwakke positie van jongeren op de woningmarkt en de maatschappelijke voorkeuren ten aanzien van de huisvesting van gehandicapten en het toenemend aantal ouderen. Dit belang is door de gemeente ook betrokken bij het opstellen van het wijzigingsplan. Door de omzetting van fase 6 van tweekappers en vrijstaande woningen (oorspronkelijke plan) naar sociale huurwoningen met het wijzigingsplan wordt juist beter aangesloten op de Strategische Visie.

3. De gronden zijn bestemd voor wonen met daarbij behorende parkeervoorzieningen. Het plan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen en voldoet in dit opzicht ook aan een goede ruimtelijke ordening. Bij het opstellen van het wijzigingsplan is de toekomstige parkeersituatie uitvoerig doordacht, waarbij juist ook specifiek rekening is gehouden met de bewoners in straten Vissen, Weegschaal, Tweelingen en Planetenlaan. (zie uitgebreider onder punt 5).

4. In Nederland heeft men recht op een tegemoetkoming in de planschade indien blijkt dat vanwege een veranderend planologisch regime, in dit geval door de vaststelling van het wijzigingsplan Hulzebraak 3 fase 5 en 6, de waarde van hun woning daalt. Hiervoor kan een apart verzoek bij de gemeente worden ingediend. De planschadeprocedure staat verder los van het onderhavige wijzigingsplan.

5. Met het wijzigingsplan Hulzebraak 3 fase 5 en 6 voldoet voor wat betreft parkeren. Het door reclamanten gestelde dat huishoudens (ook ZZP-ers) meer auto's krijgen is niet maatgevend omdat de norm hier rekening mee houdt. De parkeernormen zijn daarbij overigens sinds het bestemmingsplan Hulzebraak 3 uit 2010 verhoogd.

In de nieuwe situatie komt geen doorgang voor autoverkeer van Hulzebraak III fase 6 naar de wijk Hulzebraak II. Dit houdt in dat mogelijke parkeeroverlast voor de wijk Hulzebraak II alleen kan komen vanuit de fase 6 woningen die zijn gesitueerd aan de Dierenriem. In fase 6 krijgt ieder huishouden een 'eigen' parkeerplaats. Daarvoor is ruimte op het binnenterrein. De overige parkeerplaatsen liggen in het openbaar gebied. Aan de zijde Dierenriem is voldoende ruimte in het openbaar gebied voor de benodigde parkeerplaatsen met een surplus voor de bestaande wijk Hulzebraak II.

Reclamanten stellen dat bewoners liever hun auto bij de voordeur plaatsen en suggereren daarmee dat de parkeerplaatsen op eigen terrein op de binnenterreinen niet worden gebruikt. In de gemeente Schijndel is echter op meerdere locaties sprake van binnenterreinen voor parkeren, onze ervaring is dat van deze parkeerplaatsen veelvuldig gebruik wordt gemaakt.

6. Zoals aangegeven zal tussen fase 6 van Hulzebraak III naar de Dierenriem geen doorgaande verbinding worden gemaakt voor autoverkeer. De doorgaande verbinding (hoofdroute) voor autoverkeer van Hulzebraak III naar Hulzebraak II verloopt via Europalaan-Boogschutter-Steenbok-Sterrenlaan-Planetenlaan. Van verkeersoverlast is aangetoond middels tellingen dat die er feitelijk niet is. Uit tellingen in de Planetenlaan, uitgevoerd op wens van de wijkraad Hulzebraak-Hoevenbraak in 2014, laten zien dat er op werkdagen nog geen 1.500 auto's rijden. De verkeersbelasting van de Planetenlaan ligt daarmee aanzienlijk lager dan is toegestaan (9.000 mvt/etm). Ook met de extra woningen die door het Wijzigingsplan Hulzebraak 3 fase 5 en 6 mogelijk worden gemaakt, wordt het toegestane aantal ruimschoots niet gehaald. Reclamanten stellen daarbij dat de verkeersoverlast door het wijzigingsplan verdubbeld. Dit is onjuist, gelet op de toevoeging van maximaal 34 huishoudens in fase 5 en 6 op het hele gebied (Hulzebraak III en II) dat gebruik maakt van de bestaande ontsluitingswegen.

Alleen de woningen aan de Dierenriem (21 rijwoningen) staan direct via de Dierenriem in verbinding met Vissen, Weegschaal en Tweelingen. De aanname van reclamanten dat de Weegschaal en Vissen (maar ook Tweelingen) een voorkeur krijgen als ontsluitingsweg boven de Planetenlaan is hoogst twijfelachtig. De ontsluiting van de Dierenriem via de Planetenlaan (richting Veghel-Den Bosch) of via de Sterrenlaan (richting St-Oedenrode-Boxtel) ligt voor de hand gelet op het bredere wegprofiel (comfort) en omdat dit de kortste weg is. Voor de Dierenriem zelf geldt het volgende:

Verkeersbewegingen Dierenriem (CROW)			
Oorspronkelijke plan		Nieuwe plan	
Norm	2-kapper, matig stedelijk/rest bebouwde kom: max. 8.2 verkeersbewegingen per woning	Norm	Tussen-/hoekwoning, matig stedelijk/rest bebouwde kom: max. 7.2 verkeersbewegingen per woning
Verkeersbewegingen	13 * 8.2 = 107	Verkeersbewegingen	21 * 7.2 = 158

Dit geeft een toename van 51 verkeersbewegingen voor de Dierenriem in vergelijking met de situatie voor 2010, wat niet leidt tot een substantiële toename van de verkeersdruk. Daarbij is in bovenstaande berekening geen rekening gehouden met het in mindering brengen van de verkeersbewegingen in het nieuwe plan doordat er ook op het binnenterrein wordt geparkeerd, die niet vanaf de Dierenriem bereikbaar is.

Wijzigingen

Het plan wordt niet gewijzigd op basis van deze zienswijze.

2.3. Y (1 huishouden)

Zienswijze

Reclamant draagt in de zienswijze verschillende gronden aan:

1. Reclamant is het niet eens met het soort woningen die er komen te staan. Er is altijd gezegd dat er tweekappers kwamen te staan.
2. Reclamant stelt dat het stratenplan ineens helemaal is veranderd. En dat de Weegschaal nu een doorlopende straat wordt.
3. Reclamant stelt dat er al een tekort aan parkeerplaatsen is (Hulzebraak II, Weegschaal). Met de extra woningen wordt dit tekort alleen maar groter. Er moet worden gekeken naar de inrichting, zodat er voldoende parkeerplaatsen komen het groen uit het originele plan wordt behouden.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. In het oorspronkelijke plan (Bestemmingsplan Hulzebraak 3 uit 2010) voor fase 5 en 6 werden inderdaad tweekappers en vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Door verschillende ontwikkelingen zoals veranderd beleid op het gebied van wonen en een veranderende markt (tegenvallende verkopen) zijn de plannen veranderd. In het bestemmingsplan Hulzebraak 3 fase 5 en 6 dat in december 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld is hier met een wijzigingsbevoegdheid op voorgesorteerd. De voorliggende procedure (Wijzigingsplan Hulzebraak 3 fase 5 en 6) is hier een uitvoering van.
2. Het stratenplan is niet veranderd ten opzichte van het oorspronkelijke plan (Bestemmingsplan Hulzebraak 3 uit 2010). Er komt geen doorgaande verbinding voor autoverkeer vanaf fase 6 van Hulzebraak III naar de Dierenriem, ook niet ter hoogte van de weegschaal.
3. Zie beantwoording 5 onder zienswijze 2.2.

Wijzigingen

Het plan wordt niet gewijzigd op basis van deze zienswijze.

3. Wijzigingen

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de wijzigingen die voorgesteld worden voor het vast te stellen wijzigingsplan.

3.1. Ambtshalve wijzigingen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaand punt:

- In de regels onder 4.2.1 'Hoofdgebouwen' staat onder a: *hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, tot een maximum van 42 woningen*; Per abuis is hier enkel het maximaal aantal woningen opgenomen voor fase 6. Voor fase 5 (onderdeel wijzigingsbevoegdheid) geldt een maximaal aantal woningen van 30, dit is nu niet meegenomen. Daarbij is in de zinsnede onder 4.2.1 a, het maximaal aantal woningen gekoppeld aan het bouwvlak in plaats van de fase. Hierdoor staat het plan theoretisch het maximaal aantal woningen toe per bouwvlak, waardoor substantieel meer woningen zijn toegestaan.

Bovenstaande wordt gewijzigd door in de regels een lid (a) toe te voegen aan artikel 4.2.1 'Hoofdgebouwen' met de volgende strekking: *in totaal mogen maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide aantal woningen worden gebouwd*. Daarnaast wordt op de verbeelding per fase een aanduiding toegevoegd met daarop het maximaal aantal woningen.

3.2. Wijzigingen op basis van zienswijzen

N.v.t.