

Raadsbesluit

Bijlage bij ag / Besluit nr. 13
Zaaknr. 3739-2017

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan partiële herziening "Stedelijke gebieden, herziening Auerschootseweg 36 Bakel";

De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 februari 2018 met betrekking tot het bestemmingsplan partiële herziening "Stedelijke gebieden, herziening Auerschootseweg 36 Bakel";

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan "Stedelijke gebieden, herziening Auerschootseweg 36 Bakel" met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPAuerschoot-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II;
2. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
3. De zienswijzen te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I;
4. Het bestemmingsplan "Stedelijke gebieden, herziening Auerschootseweg 36 Bakel" aan te passen en aan te vullen zoals opgenomen in bijlage I en II;
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Gemeert-Bakel van 15 maart 2018.

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,


P.G.J.M. van Boxtel


Ing. M.S. van Veen

Bijlage I: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Stedelijke gebieden, herziening Auerschootseweg 36 Bakel” heeft met ingang van 6 november 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 17 december 2017 kon een ieder zijn of haar zienswijze bij de gemeenteraad indienen. In deze nota zijn de ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 [Indiener zienswijze 1]

Ontvankelijkheid

Op 15 december 2017 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. [Indiener zienswijze 1] vreest veel geluidsoverlast te ondervinden van het plan. Dat komt door de geringe afstand van het plan tot zijn woning. De komst van zeventien nieuwe woningen leidt tot een toename van verkeer. Het akoestisch onderzoek zou zijn gebaseerd op de bestaande gegevens en niet op de nieuwe verkeerssituatie. Er is geen dan wel onvoldoende rekening gehouden met de nieuwe situatie.
[Indiener zienswijze 1] heeft de afgelopen jaren al te maken gehad met een verslechtering van zijn woon- en leefklimaat door de vestiging van de Jumbo tegenover zijn woning. De huidige geluidsbelasting bedraagt hierdoor 55 dB, terwijl wettelijk slechts 48 dB is toegestaan.
[Indiener zienswijze 1] is van mening dat extra onderzoek zal moeten plaatsvinden naar de toekomstige verkeerssituatie. Volgens hem kan extra geluidsoverlast alleen worden voorkomen als de ontsluiting van de woonwijk zou worden verplaatst. Hij is voorstander van een ontsluiting ter hoogte van de Klimroosstraat.
[Indiener zienswijze 1] vreest ook stankoverlast en uitstoot van gassen. Een nieuw uit te voeren onderzoek, zoals hiervoor aangegeven, zou zich ook moeten richten op stankoverlast en de uitstoot van uitlaatgassen. Ook dit heeft immers een onaanvaardbare invloed op het woon- en leefklimaat van [indiener zienswijze 1].

Beantwoording zienswijze

De zienswijze wordt als volgt beantwoord:

1. In de toelichting is door middel van akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaai aangetoond dat een goed woon –en leefklimaat is gewaarborgd ter plekke van de woningen.
[Indiener zienswijze 1] veronderstelt een toename van het verkeer op de Auerschootseweg, maar dit is niet het geval. Hij betreft in zijn zienswijze niet de huidige verkeersstroom die gegenereerd wordt door het aannemingsbedrijf. Dit is overigens ook niet expliciet zo benoemd in de toelichting. Daarom stelt initiatiefnemer voor om onderstaande tekst te wijzigen/toe te voegen aan de onderbouwing. De wijziging/toevoeging is denkbaar en aanvaardbaar. Een nader onderzoek is dan ook niet nodig.

De bedrijfslocatie genereert nu ook verkeer. Hieronder een tabel met actuele gegevens waarin is aangegeven met welke intensiteiten in de huidige en toekomstige situatie maximaal rekening moet worden gehouden.

Huidige situatie	Kengetal max	bvo	Verkeer
Arbeidsintensief/bezoekersextensief (werkplaats, kantoor)	14,5 per 100 m² bvo*	850 m²	123
Arbeids- en bezoekersextensief (opslag, loods)	7,6 per 100 m² bvo*	336 m²	26
totaal			149
Nieuwe situatie			
10 tweekappers koop	8,2 per woning		82
1 vrijstaand koop	8,6 per woning		9
6 huur etage goedkoop	4,5 per woning		27
totaal			118

* Inclusief vrachtwagens en omgerekend van weekdag naar werkdag met de omrekenfactor 1,33

De conclusie is dat er helemaal geen toename is van het aantal verkeersbewegingen, op basis van de landelijk gehanteerde CROW-richtlijnen. In de huidige situatie wordt rekening gehouden met 149 bewegingen per (werk)dag en in de nieuwe situatie gaat het om 118 woningen per (werk)dag.

Het aantal verkeersbewegingen is aanvaardbaar voor het gebied. Er zal dan ook geen onevenredige toename zijn voor het aspect stankoverlast en gassen. Ditzelfde geldt voor het aspect geluid.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt daarom tot een aanpassing van het bestemmingsplan (plantoelichting). Bovenstaande toelichting met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen wordt toegevoegd. Hieruit blijkt dat het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt.

2.2 [Indiener zienswijze 2]

Ontvankelijkheid

Op 13 december 2017 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. De te bouwen woningen hebben uitzicht op mijn perceel en woning. Is het niet mogelijk om de seniorenwoningen aan deze zijde te realiseren? Deze hebben een lagere goothoogte en aanzienlijk minder ramen op de tweede verdieping. Verzocht wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met een lagere maximale goot- en bouwhoogte voor het deel van de locatie grenzend aan het perceel Auerschootseweg 40, opdat een bouwmassa ontstaat die geen inbreuk op mijn privacy oplevert.

2. [Aanvrager] zou voornemens zijn om de bouw van de woningen gefaseerd uit te voeren en de bedrijfsactiviteiten gefaseerd te verplaatsen naar het bedrijventerrein Bolle Akker. Gevraagd wordt om erop toe te zien dat het bedrijf van [aanvrager] niet actief blijft op de locatie Auerschootseweg 36 in Bakel, nadat de bestemming van het terrein is omgezet naar een woonbestemming.
3. Er is in de huidige situatie sprake van een uitrit en geen volwaardige straat. In de voorgestelde situatie komt er een volwaardige straat als extra ontsluiting bij op de Auerschootseweg. De extra aansluiting vormt een probleem, want dan liggen er te veel actiepunten en besispunten op te korte afstand van elkaar. Hierdoor ontstaat verkeersonveiligheid. Tevens is de Auerschootseweg een gebiedsontsluitingsweg. Op gebiedsontsluitingswegen dienen zo min mogelijk aansluitingen en uitritten te worden aangesloten. Een extra aansluiting is ongewenst en leidt tot verkeersonveilige situaties. In de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld dat de Auerschootseweg de toename van verkeer goed kan verwerken. Niet aangetoond is dat het kruispunt het verkeer in de spits ook goed kan verwerken. Het afslaan betekent wachtend verkeer op de rijbaan, wat tot onveiligheid kan leiden. Gevraagd wordt om de ontsluiting op de Auerschootseweg te heroverwegen en te besluiten tot een andere verkeerveilige ontsluiting.

Beantwoording zienswijze

De zienswijze wordt als volgt beantwoord:

1. Het is in een woonwijk gebruikelijk dat omliggende woningen ramen op de verdieping hebben. Vanuit die ramen is inderdaad enig zicht op de omliggende tuinen, maar het betreft verblijfsruimtes zoals slaapkamers, die normaliter het minst gebruikt worden gedurende de dag. Bovendien is het hoogst ongebruikelijk dat mensen vanuit hun woning continu in de gaten willen houden wat de burens in hun tuin of huis aan het doen zijn. De situatie die nu gerealiseerd wordt wijkt derhalve niet af van een normale woonwijk en de inbreuk op de privacy is zeer beperkt. Het plan is daarmee niet onevenredig en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Er is ook geen strijdigheid met het Burgerlijk Wetboek. De woningen zijn op voldoende afstand van elkaar gebouwd alsmede ook op voldoende afstand van de omliggende overige percelen.
Reclamanten menen dat door een lagere goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan op te nemen een ander woningtype kan en zal worden gerealiseerd. Zij geven aan liever het type (seniorenwoningen) te zien dat aan de andere zijde van het nieuwe plan wordt gerealiseerd. Maar voor dit type is dezelfde goot- en bouwhoogte vastgelegd, namelijk 7 respectievelijk 11 meter. Het planologisch kader is derhalve hetzelfde; het bestemmingsplan bepaalt niet de indeling en gevelopbouw van de woningen. Ook als een bouwhoogte van bijvoorbeeld 8 meter zou worden vastgelegd, kan (en zal) een verdieping met ramen worden gerealiseerd. Het verlagen van de goot- en bouwhoogte leidt dus ook niet tot het oplossen van de zorgen van reclamant, tenzij een maximale bouwhoogte van één bouwlaag wordt gekozen. Maar dat is in het licht van de stedenbouwkundige inpassing in het gebied en de woningbehoefte niet wenselijk.

De locatie is gelegen in een stedelijke omgeving. Overwegend wordt hier woningbouw aangetroffen bestaande uit twee lagen met kap. De nieuwe woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt sluiten qua maat en schaal aan bij deze omgeving. De gehanteerde maten van maximaal 7 meter goothoogte en maximaal 11 meter bouwhoogte zijn daarbij wellicht iets hoger dan die in de omgeving, maar in de huidige tijd zeer gebruikelijk en worden ook als passend gezien in deze stedenbouwkundige context. De gemeente vindt het belangrijk dat er toekomstig bestendige woningen worden gebouwd waar nu en voor de toekomst de behoefte aan is.

Het is vanzelfsprekend dat door een functiewijziging als deze, de concrete situatie aangaande uitzicht en privacy voor de omgeving zal veranderen. Dit zal echter als gevolg van deze functieverandering niet van die mate zijn dat deze als onevenredig aangemerkt kan worden. De zienswijze wordt niet overgenomen.

2. Het veranderen van de bestemming betekent niet dat het bedrijf daar niet meer mag bestaan. De wetgever heeft voor deze gevallen namelijk standaard overgangsrecht in het leven geroepen waarmee het gebruik dat bestaat mag worden voortgezet. Het overgangsrecht voldoet dan ook aan de standaard regeling uit paragraaf 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De fasering van de plannen is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van initiatiefnemer. Hij moet zorgen voor een verantwoorde continuering van zijn bedrijf, het voorkomen van overlast in de omgeving en het bieden van een prettige woonomgeving voor de mensen die in de nieuwe woningen komen wonen. Het is echter niet de bedoeling dat het bedrijf van [aanvrager] gevestigd blijft op deze locatie. Vandaar dat met [aanvrager] is afgesproken dat zijn bedrijfsactiviteiten binnen een termijn van 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zullen zijn gestaakt. Deze afspraak is vastgelegd in een overeenkomst. Ook is in de planregels opgenomen dat het na een termijn van 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan verboden is om een bouwbedrijf binnen het plangebied aanwezig te hebben.
Het bestemmingsplan is planologisch uitvoerbaar binnen deze termijn.

3. Op uitdrukkelijk verzoek van de gemeenteraad is de ontsluiting van het plan gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Gezien de bezwaren vanuit de Klimroosstraat op het eerdere plan is er overleg geweest met de diverse raadsfracties op locatie. Daaruit is naar voren gekomen dat de meerderheid van de fracties voorstander is van ontsluiting van het plan op de Auerschootseweg. Daarbij is ook in ogenschouw genomen dat het verkeer vanuit het nieuwe woongebiedje zonder problemen opgenomen kan worden op de Auerschootseweg en dat dit niet tot extra problemen leidt.

[Indiener zienswijze 2] betreft in de beschouwing niet de huidige verkeersstroom die gegenereerd wordt door het aannemingsbedrijf. Dit is overigens ook niet expliciet zo benoemd in de toelichting. Daarom stelt initiatiefnemer voor om onderstaande tekst te wijzigen/toe te voegen aan de onderbouwing.

De bedrijfslocatie genereert nu ook verkeer. Hieronder een tabel waarin is aangegeven met welke intensiteiten in de huidige en toekomstige situatie maximaal rekening moet worden gehouden.

<i>Huidige situatie</i>	<i>Kengetal max</i>	<i>bvo</i>	<i>Verkeer</i>
<i>Arbeidsintensief/bezoekersextensief</i>	<i>14,5 per 100 m² bvo</i>	<i>850 m²</i>	<i>123</i>
<i>Arbeids- en bezoekersextensief</i>	<i>7,6 per 100 m² bvo</i>	<i>336 m²</i>	<i>26</i>
<i>totaal</i>			<i>149</i>
<i>Nieuwe situatie</i>			
<i>10 tweekappers koop</i>	<i>8,2 per woning</i>		<i>82</i>
<i>1 vrijstaand koop</i>	<i>8,6 per woning</i>		<i>9</i>

6 huur etage goedkoop	4,5 per woning		27
	<i>totaal</i>		<i>118</i>

** Inclusief vrachtwagens en omgerekend van weekdag naar werkdag met de omrekenfactor 1,33*

De conclusie is dat er helemaal geen toename is van het aantal verkeersbewegingen, op basis van de landelijk gehanteerde CROW-richtlijnen. In de huidige situatie wordt rekening gehouden met 149 bewegingen per (werk)dag en in de nieuwe situatie gaat het om 118 woningen per (week)dag.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen. In de planregels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen, waarin staat dat het na een termijn van 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan verboden is om een bouwbedrijf binnen het plangebied aanwezig te hebben. Ook is een aanvullende overeenkomst gesloten om vast te leggen dat de bedrijfsactiviteiten op de locatie binnen een termijn van 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zullen zijn gestaakt. Ook wordt de onderbouwing van de verkeersgeneratie in de toelichting gewijzigd en aangevuld.

2.3 [Indiener zienswijze 3]

Ontvankelijkheid

Op 13 december 2017 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. De te bouwen woningen en appartementen hebben uitzicht op mijn perceel en woning. Is het niet mogelijk om de seniorenwoningen aan deze zijde te realiseren? Deze hebben een lagere goothoogte en aanzienlijk minder ramen op de tweede verdieping. Verzocht wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met een lagere maximale goot- en bouwhoogte voor het deel van de locatie grenzend aan de percelen Auerschootseweg 38, opdat een bouwmassa ontstaat die geen inbreuk op mijn privacy oplevert. Ook wordt verzocht om bij de gevelindeling van de appartementen en de situering van de balkons zoveel mogelijk rekening te houden met de privacy van de indieners van de zienswijze.
2. [Aanvrager] zou voornemens zijn om de bouw van de woningen gefaseerd uit te voeren en de bedrijfsactiviteiten gefaseerd te verplaatsen naar het bedrijventerrein Bolle Akker. Gevraagd wordt om erop toe te zien dat het bedrijf van [aanvrager] niet actief blijft op de locatie Auerschootseweg 36 in Bakel, nadat de bestemming van het terrein is omgezet naar een woonbestemming.
3. Er is in de huidige situatie sprake van een uitrit en geen volwaardige straat. In de voorgestelde situatie komt er een volwaardige straat als extra ontsluiting bij op de Auerschootseweg. De extra aansluiting vormt een probleem, want dan liggen er te veel actiepunten en besispunten op te korte afstand van elkaar. Hierdoor ontstaat verkeersonveiligheid. Tevens is de Auerschootseweg een gebiedsontsluitingsweg. Op gebiedsontsluitingswegen dienen zo min mogelijk aansluitingen en uitritten te worden aangesloten. Een extra aansluiting is ongewenst en leidt tot verkeersonveilige situaties. In de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld dat de Auerschootseweg de toename van verkeer goed kan verwerken. Niet aangetoond is dat het kruispunt het verkeer in de spits ook goed kan verwerken. Het afslaan betekent wachtend verkeer op

de rijbaan, wat tot onveiligheid kan leiden. Gevraagd wordt om de ontsluiting op de Auerschootseweg te heroverwegen en te besluiten tot een andere verkeerveilige ontsluiting.

Beantwoording zienswijze

De zienswijze wordt als volgt beantwoord:

1. Het is in een woonwijk gebruikelijk dat omliggende woningen ramen op de verdieping hebben. Vanuit die ramen is inderdaad enig zicht op de omliggende tuinen, maar het betreft verblijfsruimtes zoals slaapkamers, die normaliter het minst gebruikt worden gedurende de dag. Bovendien is het hoogst ongebruikelijk dat mensen vanuit hun woning continu in de gaten willen houden wat de burens in hun tuin of huis aan het doen zijn. De situatie die nu gerealiseerd wordt wijkt derhalve niet af van een normale woonwijk en de inbreuk op de privacy is zeer beperkt. Het plan is daarmee niet onevenredig en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Er is ook geen strijdigheid met het Burgerlijk Wetboek. De woningen zijn op voldoende afstand van elkaar gebouwd alsmede ook op voldoende afstand van de omliggende overige percelen.
2. Reclamanten menen dat door een lagere goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan op te nemen een ander woningtype kan en zal worden gerealiseerd. Zij geven aan liever het type (seniorenwoningen) te zien dat aan de andere zijde van het nieuwe plan wordt gerealiseerd. Maar voor dit type is dezelfde goot- en bouwhoogte vastgelegd, namelijk 7 respectievelijk 11 meter. Het planologisch kader is derhalve hetzelfde; het bestemmingsplan bepaalt niet de indeling en gevelopbouw van de woningen. Ook als een bouwhoogte van bijvoorbeeld 8 meter zou worden vastgelegd, kan (en zal) een verdieping met ramen worden gerealiseerd. Het verlagen van de goot- en bouwhoogte leidt dus ook niet tot het oplossen van de zorgen van reclamant, tenzij een maximale bouwhoogte van één bouwlaag wordt gekozen. Maar dat is in het licht van de stedenbouwkundige inpassing in het gebied en de woningbehoefte niet wenselijk. Reclamant noemt ook de appartementen in haar betoog. De primaire verblijfsruimtes bevinden zich daar wel op de verdieping, maar over de uitvoering van het bouwplan hebben initiatiefnemer en reclamant overleg gehad waarbij is overgebracht dat bij de balkons scheidingswanden worden geplaatst en dat deels gebruik wordt gemaakt van melkglas om de inzicht in de tuin van reclamant te beperken.

De locatie is gelegen in een stedelijke omgeving. Overwegend wordt hier woningbouw aangetroffen bestaande uit twee lagen met kap. De nieuwe woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt sluiten qua maat en schaal aan bij deze omgeving. De gehanteerde maten van maximaal 7 meter goothoogte en maximaal 11 meter bouwhoogte zijn daarbij wellicht iets hoger dan die in de omgeving, maar in de huidige tijd zeer gebruikelijk en worden ook als passend gezien in deze stedenbouwkundige context. De gemeente vindt het belangrijk dat er toekomstig bestaande woningen worden gebouwd waar nu en voor de toekomst de behoefte aan is.

Het is vanzelfsprekend dat door een functiewijziging als deze, de concrete situatie aangaande uitzicht en privacy voor de omgeving zal veranderen. Dit zal echter als gevolg van deze functieverandering niet van die mate zijn dat deze als onevenredig aangemerkt kan worden. De zienswijze wordt niet overgenomen.

3. Het veranderen van de bestemming betekent niet dat het bedrijf daar niet meer mag bestaan. De wetgever heeft voor deze gevallen namelijk standaard overgangsrecht in het leven geroepen waarmee het gebruik dat bestaat mag worden voortgezet. Het overgangsrecht voldoet dan ook aan de standaard regeling uit paragraaf 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De fasering van de plannen is in eerste instantie een

verantwoordelijkheid van initiatiefnemer. Hij moet zorgen voor een verantwoorde continuering van zijn bedrijf, het voorkomen van overlast in de omgeving en het bieden van een prettige woonomgeving voor de mensen die in de nieuwe woningen komen wonen. Het is echter niet de bedoeling dat het bedrijf van [aanvrager] gevestigd blijft op deze locatie. Vandaar dat met [aanvrager] is afgesproken dat zijn bedrijfsactiviteiten binnen een termijn van 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zullen zijn gestaakt. Deze afspraak is vastgelegd in een overeenkomst. Ook is in de planregels opgenomen dat het na een termijn van 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan verboden is om een bouwbedrijf binnen het plangebied aanwezig te hebben. Het bestemmingsplan is planologisch uitvoerbaar binnen deze termijn. We zijn van mening dat het op deze manier zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk hebben geborgd, zodat we met voldoende zekerheid de bedrijfsbeëindiging hebben geborgd. Met betrekking tot de bouw van de woning geldt dat de gemeenteraad het voldoende aannemelijk acht dat de bouw van de woningen binnen de planperiode van 10 jaar zal geschieden. Dat deze realisatie eventueel gefaseerd plaatsvindt is niet ongebruikelijk en zorgt ook niet voor een onevenredigheid om de leefomgeving.

4. Op uitdrukkelijk verzoek van de gemeenteraad is de ontsluiting van het plan gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Gezien de bezwaren vanuit de Klimroosstraat op het eerdere plan is er overleg geweest met de diverse raadsfracties op locatie. Daaruit is naar voren gekomen dat de meerderheid van de fracties voorstander is van ontsluiting van het plan op de Auerschootseweg. Daarbij is ook in ogenschouw genomen dat het verkeer vanuit het nieuwe woongebiedje zonder problemen opgenomen kan worden op de Auerschootseweg en dat dit niet tot extra problemen leidt.

[Indiener zienswijze 3] betreft in de beschouwing niet de huidige verkeersstroom die gegenereerd wordt door het aannemingsbedrijf. Dit is overigens ook niet expliciet zo benoemd in de toelichting. Daarom stelt initiatiefnemer voor om onderstaande tekst te wijzigen/toe te voegen aan de onderbouwing.

De bedrijfslocatie genereert nu ook verkeer. Hieronder een tabel waarin is aangegeven met welke intensiteiten in de huidige en toekomstige situatie maximaal rekening moet worden gehouden.

<i>Huidige situatie</i>	<i>Kengetal max</i>	<i>bvo</i>	<i>Verkeer</i>
<i>Arbeidsintensief/bezoekersextensief</i>	<i>14,5 per 100 m² bvo</i>	<i>850 m²</i>	<i>123</i>
<i>Arbeids- en bezoekersextensief</i>	<i>7,6 per 100 m² bvo</i>	<i>336 m²</i>	<i>26</i>
<i>totaal</i>			<i>149</i>
<i>Nieuwe situatie</i>			
<i>10 tweekappers koop</i>	<i>8,2 per woning</i>		<i>82</i>
<i>1 vrijstaand koop</i>	<i>8,6 per woning</i>		<i>9</i>
<i>6 huur etage goedkoop</i>	<i>4,5 per woning</i>		<i>27</i>
<i>totaal</i>			<i>118</i>

** Inclusief vrachtwagens en omgerekend van weekdag naar werkdag met de omrekenfactor 1,33*

De conclusie is dat er helemaal geen toename is van het aantal verkeersbewegingen, op basis van de landelijk gehanteerde CROW-richtlijnen. In de huidige situatie wordt rekening gehouden met 149 bewegingen per (werk)dag en in de nieuwe situatie gaat het om 118 woningen per (week)dag.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen. In de planregels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen, waarin staat dat het na een termijn van 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan verboden is om een bouwbedrijf binnen het plangebied aanwezig te hebben. Ook is een aanvullende overeenkomst gesloten om vast te leggen dat de bedrijfsactiviteiten op de locatie binnen een termijn van 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zullen zijn gestaakt. Ook wordt de onderbouwing van de verkeersgeneratie in de toelichting gewijzigd en aangevuld.

2.4 [Indieners zienswijze 4]

Ontvankelijkheid

Op 19 november 2017 is de zienswijze ontvangen. Aanvullend is op 8 december 2017 nog een mail ontvangen. De zienswijze en aanvullende zienswijze zijn tijdig en op de juiste wijze ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

1. Voor de toegankelijkheid van het plan voor de hulpdiensten is aan de zuidzijde een calamiteiten uitgang gepland bij de alternatieve bedrijfsinrit van het bedrijf. Het pad waarop aangesloten is, wordt wel intensief gebruikt als fiets/voetpad. Gezien de lage frequentie waarmee de calamiteitenuitgang gebruikt zal worden door hulpdiensten verwachten de [indieners zienswijze 4] niet dat de geplande locatie een probleem zal zijn. Wel voorzien ze het ontstaan van een gevaarlijke situatie door sluipverkeer als de functie van calamiteiten uitgang niet direct in werking gesteld wordt, zodra de bedrijfspoot aan de zuidzijde verwijderd wordt. In het plan zien wordt geen termijn gesteld voor het plaatsen van de paaltjes ten behoeve van de calamiteiten uitgang aan de zuidzijde. Graag willen de [indieners zienswijze 4] opgenomen zien dat de paaltjes ten behoeve van de calamiteiten uitgang geplaatst worden tegelijk met het verwijderen van de betreffende bedrijfspoot. Dit om te voorkomen dat sluipverkeer gebruik gaat maken van deze calamiteiten uitgang en hierdoor een verkeersonveilige situatie zou ontstaan.
2. De bouwhoogte doet ernstig inbreuk op de privacy in de achtertuin. Verzocht wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met een lagere maximale goot- en bouwhoogte.
3. Verkeerstoename aan de achterzijde van het perceel geeft overlast (geluid en luchtkwaliteit). Ook nieuwe aanwonenden geven meer geluidsoverlast dan het huidige bouwbedrijf.
4. Ook aan de voorzijde van het perceel toegenomen overlast van geluid, trillingen en luchtkwaliteit met name veroorzaakt door toename van verkeer en de geluidsdrempel. Vermindering van verkeersdruk kan worden bereikt door een ontsluiting van GEA op het Overschot, eenrichtingsverkeer van Beekakker naar Overschot en activeren van het mijden van Bakel door doorgaand verkeer.

Beantwoording zienswijze

De zienswijze wordt als volgt beantwoord:

1. Het pad dat gebruikt gaat worden als calamiteiten uitgang maakt geen onderdeel uit van het plan. De uitgang zelf wel. Er zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen regels opgenomen ten aanzien van de calamiteiten uitgang. We zullen een aanvullende bepaling opnemen, waarmee wordt geregeld dat deze uitgang alleen een calamiteiten uitgang is. Wel wordt bepaald dat deze uitgang tijdelijk, gedurende een termijn van 1 jaar gebruikt mag worden als ontsluitingsweg naar de nieuwe woningen. Deze termijn zal gelden tot 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit zal worden geborgd door een specifieke aanduiding op de verbeelding met koppeling naar de planregels. Er zullen extra maatregelen worden genomen om dit op een veilige manier tot stand te brengen.
2. Het is in een woonwijk gebruikelijk dat ramen zijn gesitueerd op de verdieping van omliggende woningen. Vanuit die ramen is inderdaad zicht op de omliggende tuinen, maar het betreft verblijfsruimtes zoals slaapkamers, die het minst gebruikt worden gedurende de dag. Bovendien is het hoogst ongebruikelijk dat mensen vanuit hun slaapkamer continu in de gaten willen houden wat de burens in hun tuin aan het doen zijn. De situatie die nu gerealiseerd wordt wijkt derhalve niet af van een normale woonwijk en de inbreuk op de privacy is zeer beperkt. Dat geldt temeer in dit geval, omdat aan de achterkant van het perceel van reclamant enkel parkeerplaatsen en groen zijn voorzien. Als er al sprake zou zijn van inbreuk op de privacy moet dat komen vanuit de tweekapper aan de zijkant. Buiten bovengenoemde argumenten wordt het zicht ook belemmerd door de bestaande bijbouw van reclamant en de nieuwe bijbouw van de te bouwen woning. Het verlagen van de goot- en bouwhoogte is overigens ook geen oplossing voor de zorgen van reclamant. Ook als een bouwhoogte van bijvoorbeeld 8 meter zou worden vastgelegd, kan (en zal) een verdieping met ramen worden gerealiseerd. Dit wordt enkel voorkomen als een maximale bouwhoogte van één bouwlaag wordt gekozen. Maar dat is in het licht van de stedenbouwkundige inpassing in het gebied en de woningbehoefte niet wenselijk.

De locatie is gelegen in een stedelijke omgeving. Overwegend wordt hier woningbouw aangetroffen bestaande uit twee lagen met kap. De nieuwe woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt sluiten qua maat en schaal aan bij deze omgeving. De gehanteerde maten van maximaal 7 meter goothoogte en maximaal 11 meter bouwhoogte zijn daarbij wellicht iets hoger dan die in de omgeving, maar in de huidige tijd zeer gebruikelijk en worden ook als passend gezien in deze stedenbouwkundige context. De gemeente vindt het belangrijk dat er toekomstig bestaande woningen worden gebouwd waar nu en voor de toekomst de behoefte aan is.

Het is vanzelfsprekend dat door een functiewijziging als deze, de concrete situatie aangaande uitzicht en privacy voor de omgeving zal veranderen. Dit zal echter als gevolg van deze functieverandering niet van die mate zijn dat deze als onevenredig aangemerkt kan worden. De zienswijze wordt niet overgenomen.
3. In het bestemmingsplan zijn de milieurelevante aspecten benoemd. Daarnaast wordt opgemerkt dat op dit moment het perceel volgens het vigerende bestemmingsplan een bestemming "Bedrijf" kent. Er is een aannemersbedrijf gevestigd dat logischerwijs meer overlast kan geven dan woningen. Initiatiefnemer is voornemens om zijn bedrijfsactiviteiten, die blijkbaar gezien de zienswijze nu geen overlast veroorzaken, te verplaatsen. De bestemming "Bedrijf" laat het toe dat er dan een ander bedrijf kan komen, ook weer een aannemersbedrijf bijvoorbeeld. Niet gegarandeerd is dan dat dat bedrijf ook geen overlast zal geven. De bedrijfsbeëindiging hebben we zowel contractueel als ook bestemmingsplanmatig nu vastgelegd. Hiermee is de bedrijfsbeëindiging in juridische zin geborgd. Het wijzigen van de bestemming is een verbetering voor de woonomgeving. Er worden 17 wooneenheden mogelijk in het nieuwe bestemmingsplan. De verkeersstoename is daarmee zeer beperkt. Mede gezien het feit dat de woning van

[indieners zienswijze 4] meer dan 45 meter van de nieuwe ontsluiting af ligt. De effecten van geluid zijn daarmee ook zeer gering. Het betreft bovendien een 30km weg waardoor de Wet geluidhinder hier geen nadere eisen aan stelt. Daarbij is het toevoegen van woningen passend voor de omgeving. Het betreft immers een woon- en leefgebied in een centrum dorpsmilieu. Bedrijven passen minder binnen dit gebied, waarbij het primaat woon- en leefgebied is.

4. De overige aspecten gaan met name over gevolgen van andere ruimtelijke ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden. Op de Auerschootseweg rijden nu ruim 5.000 motorvoertuigen per dag. Het toevoegen van 17 wooneenheden zorgt niet voor een dusdanige verhoging van het aantal verkeersbewegingen dat gesteld kan worden dat deze ontwikkeling tot een substantiële verhoging van geluidsoverlast, verslechtering luchtkwaliteit of harder rijden leidt. De capaciteit van de weg is voldoende en kan deze minimale toevoeging aan, zodat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het plan aan te passen. Op de verbeelding zal een aanduiding voor de calamiteiten ontsluiting worden opgenomen. En in de regels een voorwaardelijke bepaling, waarmee wordt geregeld dat de calamiteitenroute 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan alleen als zodanig mag worden gebruikt.

Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan partiële herziening “Stedelijke gebieden, herziening Auerschootseweg 36 Bakel” worden de volgende aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Planregels:

- verwijzing naar nieuwe parkeernota.