

Raadsbesluit

Bijlage bij agendanummer: 11
Zaaknr. 15038-2019

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Heerebosch fase 2

De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 april 2019;

gelet op de Gemeentewet, artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan "Heerebosch fase 2" te wijzigen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in Bijlage II Nota van Ambtshalve aanpassingen;
3. Het bestemmingsplan "Heerebosch fase 2" met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPheereveldseweg-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage I en II;
4. Het beeldkwaliteitsplan "Heerebosch fase 2" vast te stellen;
5. Het beeldkwaliteitsplan "Heerebosch fase 2" op te nemen als onderdeel van de welstandsnota Gemeert-Bakel, waardoor het als toetsingskader voor welstand geldt;
6. 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 18 april 2019.

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



P.G.J.M. van Boxtel



Ing. M.S. van Veen

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Reactie op zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Heerebosch fase 2'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heerebosch fase 2' heeft met ingang van 17 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 27 januari 2019 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad indienen.

Gedurende de ter inzage termijn is één zienswijze binnen gekomen, gericht tegen het bestemmingsplan 'Heerebosch fase 2'.

In deze bijlage is de ingediende zienswijze verwerkt.

De zienswijze is ontvankelijk verklaard.

Daarbij is de zienswijze beschreven, wat deze inhoudt (samenvatting) en of naar aanleiding van de reactie op de zienswijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan 'Heerebosch fase 2', ingediend door Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens een omwonende.

Ontvankelijkheid

Op 25 januari 2019 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

- a. Indiener betreurt het dat hij niet eerder in het traject is betrokken. Hij ziet graag dat hij in het vervolg net als ieder ander bij het plan wordt betrokken.

Reactie:

De omgeving is vooraf gevraagd welke aandachtspunten er zijn. De contacten liepen via een werkgroep en indiener hoort kennelijk niet tot de bewonersgroep. Er zijn wel bijeenkomsten geweest met omwonenden en met potentiële kopers. Er heeft o.a. op 3 juli 2018 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waarbij indiener aanwezig was. De indiener heeft direct na afloop van de bijeenkomst gereageerd op de ontsluiting van het stedenbouwkundig model, in aanwezigheid van een aantal bewoners van Oude Kluis. Ook is dit nog per mail bevestigd. Uiteindelijk heeft de gemeente met de potentiële kopers het plan uitgewerkt tot het huidige plan.

- b. Indiener is van mening dat de gekozen ontsluiting op de Heereveldseweg onnodig is en niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Gezien het geringe aantal verkeersbewegingen volstaat één ontsluiting op de Oude Kluis. Dat zou de volgende voordelen opleveren:
 - Er ontstaat geen verkeersonveilige situatie op de Heereveldseweg;
 - De bestaande houtwal met cultuurhistorische waarde hoeft niet aangetast te worden;
 - Indiener wordt niet geconfronteerd met een ontsluiting die haaks op zijn woning staat, met alle overlast van dien.

Het plan is in de huidige vorm onevenredig benadelend voor indiener, terwijl de ontsluiting op de Heereveldseweg geen wezenlijke bijdrage levert aan de uitvoerbaarheid van het plan. Voor zover de gemeenteraad van oordeel is dat het plangebied door twee wegen ontsloten moet worden, verzoekt indiener om deze ontsluiting niet haaks op zijn woning te plaatsen; er zijn voldoende minder bezwarende alternatieven. Indiener vraagt om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en tegemoet te komen aan deze zienswijze.

Reactie:

Verkeerskundig gezien is het gewenst om een dubbele ontsluiting te hebben van het plan. In het geval van calamiteiten of werkzaamheden is er dan altijd een alternatief. Deze dubbele ontsluiting is overigens niet alleen voor fase 2 van Heerebosch, maar geldt voor het hele plan Heerebosch. Met twee ontsluitingen verdeelt het verkeer zich over beide aansluitingen. In het kader van het plan Heerebosch fase 2 wordt de komgrens verlegd. Met een aansluiting van Heerebosch op de Heereveldseweg wordt deze overgang naar de bebouwde kom beter benadrukt.

Wij zijn dan ook van mening dat twee ontsluitingen van het gebied voor de verkeersveiligheid en het spreiden van het verkeer vanuit een goede ruimtelijke ordening de beste optie is.

Betreft de cultuurhistorische houtwal:

Met archeologisch booronderzoek is aangetoond dat de wallichamen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied behoudenswaardige, cultuurhistorische elementen zijn. Met dit onderzoek is ook de houtwal gedocumenteerd. Gemeend is om beide wallen in te passen in het nieuwbouwplan waardoor ze behouden kunnen blijven. Nabij de zuidelijk wal dienen bodemingrepen te worden vermeden. Bij de noordelijke wal is dit in verband met de aangetroffen bodemverstoring minder van belang, zolang het landschappelijke element van de wal behouden blijft.

Juist door doorsnijding van de noordelijk houtwal met een nieuwe toegangsweg wordt de beleefbaarheid van de houtwal versterkt en wordt de houtwal optimaal ingepast en onderdeel van het nieuwbouwplan.

Het stedenbouwkundig concept gaat uit van een bebouwingscluster in het groen opgebouwd uit vier bebouwingswanden met hoogteaccenten op de hoeken. Deze bebouwingswanden worden steeds onderbroken voor ontsluiting aan de voorzijde van de zuidelijke woonpercelen en aan de achterzijde van de oostelijke woonpercelen. Hierdoor liggen de onderbrekingen steeds tegenover elkaar, zodat sprake is van een zichtlijn door het cluster heen naar het achterliggende gebied. Met een eventuele verplaatsing van de noordelijke ontsluiting wordt deze bebouwingswand op een onlogische locatie onderbroken en is niet langer sprake van een doorzicht. Dit betekent een aantasting van het stedenbouwkundig concept, hetgeen niet wenselijk is.

In Nederland heeft helaas niemand recht op vrij uitzicht. Ook indiener heeft geen recht op vrij uitzicht. Het ontsluiten van een weg richting een woning is in Nederland niet ongebruikelijk. Het is dan ook niet onevenredig te achten. Gezien de afstand van de weg, de woning en tuin is de invloed niet onevenredig te achten. Van lichthinder is bijvoorbeeld geen onevenredige hinder te verwachten gezien de ligging en plaatselijke omstandigheden.

Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan "Heerebosch fase 2" worden de volgende aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan:

- plantoelichting: De juridische toelichting (6.3.2) is aangepast en de tekst over de planologische procedure (8) is aangevuld. Verder nog enkele kleine tekstuele aanpassingen.
 - planregels: Het uitzonderlijke stedenbouwkundig concept was nog onvoldoende geborgd in het bestemmingsplan. Een aantal zaken is hierbij van essentieel belang voor een geslaagde uitvoering. Het gaat om de dragers van het stedenbouwkundig plan. Hiertoe zijn de regels op de volgende punten gewijzigd:
 - o In artikel 1.56 is de begripsomschrijving van een patio woning aangepast.
 - o Het is wettelijk verplicht dat o.a. de planregels voldaan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit was op enkele punten niet het geval. Het gaat hierbij niet om inhoudelijke, maar om tekstuele aanpassingen.
- Artikel 5 Wonen- Heerebosch is als volgt aangepast:
- o Artikel 5.1. en 5.6: De hagen die als erfafscheiding worden geplant zijn voorzien van de specifieke aanduidingen 'specifieke vorm van groen – haag 1' en 'specifieke vorm van groen – haag 2' met een beschermende regeling in artikel 5.6. Deze mogen niet zonder schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) worden verwijderd.
 - o Artikel 5.1 en 5.7: De muren op de zijdelingse perceelsgrens bij de hoekwoningen zijn voorzien van de specifieke aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – muur' met een beschermende regeling in artikel 5.7. Deze mogen niet zonder schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) worden gesloopt.
 - o Artikel 5.2.2: De voorgevels van de woningen dienen uitsluitend in de 'gevellijn' te worden geplaatst, in plaats van ook 1 meter daarachter.
 - o Hoofdgebouwen moeten worden afgedekt met een zadeldak met een minimale dakhelling van 35°. Uitsluitend patio woningen mogen met een plat dak worden afgedekt.
 - o Artikel 5.2.3: Erkers en luifels mogen in plaats van tot 2 meter uit de voorste perceelsgrens tot 1 meter uit de voorste perceelsgrens worden gebouwd. Dit omdat het merendeel van de voortuinen maar 2 meter diep is en erkers wel voorstelbaar zijn. De maximale diepte van een erker blijft 1,2 meter.
 - o Artikel 5.3.2: Hierin is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een hoger aangebouwd bijbehorend bouwwerk.
 - o Artikel 5: Bestemmingsnaam 'Wonen' wordt 'Wonen – Heerebosch'. Gezien de specifieke regelingen in dit plan is gekozen voor een specifieke woonbestemming. Bij een algehele herziening/samenvoeging van plannen voor stedelijk gebied bestaat het risico dat de standaardregels van de bestemming 'Wonen' gaan gelden voor dit plan, hetgeen niet gewenst is. Of er is een ingewikkelde regeling nodig met veel aanduidingen, wat de leesbaarheid van het plan niet ten goede zou komen.
- planverbeelding:
 - o Het bouwvlak is aangepast met een standaarddiepte van 15 meter. Hoofdgebouwen moeten hierbinnen worden geplaatst. Hiermee wordt voorkomen dat indien er minder dan 30 woningen worden gebouwd, er een woning in de achtertuin zou kunnen worden gebouwd.
 - o De hoogtes zijn aangepast:
 - Voor de noordelijke en oostelijke kavels is een minimale goothoogte van 4 meter opgenomen.

- Voor de zuidelijke kavels is een minimale goothoogte van 5 meter opgenomen.
 - Voor de westelijke kavels geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter.
 - Vanwege de schaduwwerking van het bos in relatie tot zonnepanelen mochten de tussenwoningen in het zuiden van het gebied al 1 meter hoger worden (max. 11 meter). De twee hoekwoningen in het zuiden mogen nu ook 1 meter hoger te worden (max. 13 meter), zodat het verschil in bouwhoogte tussen hoekwoningen en tussenwoningen ook 2 meter bedraagt.
 - De hagen rondom de woonpercelen zijn voorzien van de specifieke aanduidingen 'specifieke vorm van groen – haag 1' en 'specifieke vorm van groen – haag 2'.
 - De muren op de zijdelingse perceelsgrens bij de hoekwoningen zijn voorzien van de specifieke aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – muur'.
- bijlagen:
- Beeldkwaliteitplan:
 - Er zat een hoop discrepanties tussen het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan. Deze zijn met elkaar in overeenstemming gebracht.
 - Voor de leesbaarheid van het beeldkwaliteitplan is de opbouw gewijzigd volgens de bouwblokken/eenheden in het stedenbouwkundig plan (noord, oost, zuid, west, hoekwoningen, binnenhof).
 - Aangepaste watertoets;
 - Aangepast akoestisch onderzoek.