

BESTEMMINGSPLAN “DE DEEL”

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Het ontwerp-bestemmingsplan “De Deel” heeft met ingang van 2 april 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de raad in dienen.

In deze bijlage zijn alle ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de beantwoording het bestemmingsplan wordt aangepast.

Algemene toelichting

Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld. In deze beoordeling zijn ook de relatie met de omgeving en de omliggende panden meegenomen. Het plan is in samenhang met de reeds toegepaste woontypologieën en bebouwingsdichtheid in de aangrenzende woonwijk vorm gegeven.

Een belangrijk leidraad bij het ontwerp van het stedenbouwkundig plan is de Gereedschapskist Gemeente Gemert-Bakel d.d. 7-2-2006 geweest, waarbij richtlijnen t.a.v. stedenbouw en architectuur zijn gevolgd zoals nokhoogtes, goothoogtes, kapvorm, oriëntatie woningen, inrichting openbaar gebied, relatie landschap-bebouwing, etc.

Daar de nieuwe woonwijk grenst aan het buitengebied is er gekeken hoe de dorpsrand op een juiste manier vorm gegeven kon worden. De woningen welke langs deze grens gesitueerd zijn, hebben een oriëntatie gekregen naar het buitengebied en een lagere goothoogte om zo een betere relatie/overgang tussen de bebouwing en het landschap te verkrijgen. De andere woningen in het plangebied hebben een oriëntatie naar binnen gekregen om zo de achtertuinen van de woningen te laten grenzen aan de achtertuinen van de omliggende bebouwing.

Door de woningen op verschillende plaatsen aan elkaar te koppelen, is geprobeerd om het wijkje het karakter van boerderijgebouwen mee te geven. Door verschillende kaprichtingen toe te passen, de voorgevelrooilijn te laten verspringen en woningen niet haaks op de rijweg te situeren worden de woonblokken nog meer als gebouwen gekenmerkt en niet als losse woningen. In deze woonblokken zijn verschillende woningtypologieën opgenomen.

Vanwege de privacy van de omliggende woningen is het bouwplan gericht op de nieuw aan te leggen weg en het buitengebied. Dit betekent onder meer dat de leefruimtes met name zijn gericht op de straatzijde en de hoofdslaapkamers aan de achterzijde zijn gelegen. Verder zijn de achtertuinen van de nieuwe woonwijk zoveel mogelijk aan achtertuinen van de aangrenzende percelen gesitueerd.

Met betrekking tot eventuele zichthinder wordt opgemerkt dat de zijgevels van de nieuwbouwwoningen welke uitkijk hebben op de omliggende tuinen, blinde gevels zijn.

Tussen het nieuwe woongebied en de Arthur van Schendelstraat wordt de reeds aanwezige groenstrook uitgebreid en vindt er een koppeling plaats tussen het nieuwe woongebied en de aangrenzende woonwijk middels een voetpad.

De woningen ten noorden van het plangebied, grenzend aan de Molenbroekseloop zijn met de voorgevel naar het buitengebied georiënteerd, om zo de dorpsgrens af te ronden.

Om de waterhuishouding in het nieuwe woongebied goed te reguleren, wordt een wadi gecreëerd parallel aan de Molenbroekse Loop. De Molenbroekse zelf wordt hiertoe verlegd in noordelijke richting. Om deze goede waterhuishouding te verwezenlijken zal het plangebied waarschijnlijk moeten worden opgehoogd, mede ten faveure van de aangrenzende percelen. Bij de aangrenzende percelen zullen, waar nodig, voorzieningen worden getroffen.

Doordat de nieuwe woonwijk maar via één toegangsweg toegankelijk is, zal het woongebied voornamelijk door bestemmingsverkeer betreden worden. Mede hierdoor is ervoor gekozen om het openbaar gebied een informeel karakter mee te geven met een klinkerbestrating, groenperken en bomen. Parkeren wordt opgelost op eigen terrein en in het openbaar gebied hoofdzakelijk d.m.v. rabatstroken.

Door de nieuwe woonwijk zal een toename plaatsvinden van een 5-tal verkeersbewegingen per woning per etmaal. Dit betekent dat er per etmaal 125 verkeersbewegingen extra zijn t.g.v. de nieuwe woonwijk. Het smalle wegprofiel en de snelheidsbeperking tot 30 km zal zeker bijdragen aan een aangepast rijgedrag van het autoverkeer. In de zin van wet geluidhinder is de overlast van zo'n beperkt aantal extra verkeersbewegingen formeel niet meetbaar.

Aan de noordzijde van de Molenbroekseloop wordt een groenstrook van ca. 10 m. breed aangelegd, waarmee een natuurlijke overgang met groen tussen het buitengebied en de woonwijk wordt gecreëerd, waardoor er geen harde, kale bebouwingsgrens aan de dorpsrand ontstaat, maar een geleidelijk overgang.

Ten aanzien van overlast van bouwverkeer ten tijde van de uitvoering zal de gebruikelijke gang van zaken worden gevolgd. Uiteraard staat hierbij voorop om schade en overlast te voorkomen. Te zijner tijd zal inzicht worden gegeven over de wijze waarop het bouwproces zal plaatsvinden.

1. Bewoner Arthur van Schendelstraat Gemert

Ontvankelijkheid

Door A.J.F. Videler is een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is op 11 mei 2012 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Grote vraagtekens worden gesteld bij de gevoerde procedures in het verleden om te komen tot het huidige vigerende bestemmingsplan.

1. Het voornemen tot wijzigen van het vigerende bestemmingsplan is niet gecommuniceerd en niet op de juiste wijze gepubliceerd. Daardoor zijn omwonenden geschaad in hun rechten.

Beantwoording:

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse staat in het kader van de procedure voor dit bestemmingsplan niet ter discussie. In het oude bestemmingsplan Woongebied Gemert, vastgesteld op 28 september 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 mei 2001 is voor het grootste deel van de huidige bouwlocatie de bestemming wonen opgenomen. De bestemmingsplanprocedure heeft de normale (toen nog verplichte) inspraakprocedure en bestemmingsplanprocedure doorlopen. Er zijn toen geen inspraakreacties dan wel zienswijzen ingediend over deze locatie. Ook is zijn geen bedenkingen bij G.S. ingediend danwel beroep aangetekend bij de Raad van State. In het vigerende bestemmingsplan Woongebied Gemert, vastgesteld op 29 juni 2011 is de vigerende bestemming woondoeleinden één op één overgenomen van het hiervoor vermelde bestemmingsplan. Ook toen zijn geen zienswijzen over deze locatie ingebracht dan wel is er een verdere beroepsprocedure gevoerd.

De plannen voor de ontwikkeling van het gebied zijn voor de bestemmingsplanprocedure met de omgeving gecommuniceerd. De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "De Deel" is op de normale manier gecommuniceerd en gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemerts Nieuwsblad van 2 april 2012. De gemeente kan in deze geen nalatigheid worden verweten.

Het bouwplan dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is verantwoord in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Dit onderdeel van de zienswijze is niet gegrond.

2. De informatievoorziening rond het nieuwe plan heeft te wensen over gelaten. Dit strookt niet met het idee van de inspraakverordening en niet met de zorgvuldigheid van bestuur.

Beantwoording:

De gemeente heeft gekozen af te zien van het voeren van een inspraakprocedure. Deze is ook niet verplicht op grond van de inspraakverordening van de gemeente Gemet-Bakel. Wel is een informatieavond gehouden ten behoeve van omwonenden. Het voeren van een inspraakprocedure is ook niet wettelijk verplicht. De gemeente heeft met de zienswijzenprocedure dan ook voldaan aan haar wettelijke verplichtingen. Het onderhavig bestemmingsplan is volgens een correcte procedure tot stand gekomen. Overigens heeft op 19 maart 2012 een informatiebijeenkomst over het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan voor de omwonenden plaatsgevonden.

Dit onderdeel van de zienswijze is niet gegrond.

2. Bewoner Arthur van Schendelstraat Gemert

Ontvankelijkheid

Door M.J. van Hek is een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is op 11 mei 2012 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Verwezen wordt naar de inhoud van de zienswijze zoals geformuleerd onder punt 1 van deze nota van zienswijzen..

Beantwoording:

Verwezen wordt naar het standpunt ten aanzien van de zienswijze zoals geformuleerd onder punt 1 van deze nota van zienswijzen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Bewoners Louis Couperusstraat Gemert

Ontvankelijkheid

Door de heer en mevrouw Sandbrink is een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is op 14 mei 2012 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De zijgevel van de blok met 6 sociale huurwoningen komt tot op 1 meter van de tuin van reclamanten te liggen. Daarom het verzoek om een van de 6 woningen te schrappen, zodat een acceptabele afstand tot de tuin van reclamanten ontstaat.

Beantwoording:

De tuin van appellant is vanaf de achtergevel gemeten ca 30 meter diep. De geplande woningen worden ca 1 meter uit de achterperceelsgrens van appellant gebouwd. Deze afstand biedt voldoende waarborgen voor privacy en gebruiksmogelijkheden. Gezien de ligging van de geprojecteerde woningen, noord noord-oost zal van schaduwvorming nauwelijks sprake zijn. Er is dan ook geen aanleiding een woning minder te bouwen om een grotere afstand tot het perceel te creëren. Het bouwplan zoals het middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt wordt stedenbouwkundig verantwoord geacht. Verder wordt verwezen naar de toelichting/standpunt zoals dit geformuleerd is onder het kopje "algemene toelichting" van deze nota van zienswijzen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Bewoners Arthur van Schendelstraat Gemert

Ontvankelijkheid

Door J.J.M. van Lee is een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is op 11 mei 2012 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Bebouwingsdichtheid

Het verdient aanbeveling de bebouwingsdichtheid van de nieuwe wijk af te stemmen op de dichtheid van de omliggende wijken.

Beantwoording:

Molenbroek is een ruim opgezette wijk uit de jaren 70 van de vorige eeuw. In deze tijd is een dergelijk opgezette wijk niet meer realiseerbaar. Het algemene beleid is de afgelopen 25 jaar geweest dat iedereen een betaalbare woning moet kunnen aanschaffen dan wel huren. Dat betekent dat kavels kleiner worden wat leidt tot een hogere bebouwingsdichtheid. Aangrenzende buurt, welke overigens geen doorsnede van de wijk Molenbroek is, heeft een betrekkelijk lage bebouwingsdichtheid. Het bouwplan zoals het middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt wordt stedenbouwkundig verantwoord geacht. Verwezen wordt verder naar de toelichting/standpunt zoals dit geformuleerd is onder het kopje "algemene toelichting" van deze nota van zienswijzen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Ontsluiting

De ontsluiting van de nieuwe wijk gaat grote negatieve invloed hebben op het verkeer en betekent een toename van verkeersdruk en gevaar.

Beantwoording:

Het aantal woningen van het nieuw te vormen buurtje betreft 25 waarvan elke vrijstaande en halfvrijstaande woning een parkeerplaats op eigen erf heeft. Het plan voldoet verder aan de parkeernorm van 1.7 pp per woning. Er wordt verder informeel geparkeerd in de rabatstrook. Gezien het feit dat hier geen sprake is van een doorgaande weg en er een beperkt aantal verkeersbewegingen per dag plaats vindt, is er geen sprake van verkeersonveilige situaties. Daarnaast wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan voorziet in de "ruimtelijke kaders" waarbinnen het bouwplan dient te worden uitgevoerd. Het regelen van aantal (en vooral) locatie van parkeerplaatsen in de bestemming verblijfsdoeleinden gaat daarin voor wat betreft detailniveau te ver. Als gevolg van het bouwplan zal het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal met circa 125 mvt/etmaal toenemen. Gezien het profiel van de omliggende wegen en woonstraten kan deze beperkte toename probleemloos worden afgewikkeld. Mede door de inrichting van het plangebied en de directe (woon)omgeving als 30 km gebied, wordt geen afname van de verkeersveiligheid of een toename van verkeershinder verwacht.

Tevens wordt verwezen naar de toelichting/standpunt zoals dit geformuleerd is onder het kopje "algemene toelichting" van deze nota van zienswijzen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Licht- en luchtverontreiniging, geluid en verlies van uitzicht.

Het realiseren van een nieuwe wijk met de benodigde infrastructuur zal voor de huidige omwonenden grote gevolgen hebben. Licht- en luchtverontreiniging, toenemend geluid en verlies van uitzicht zal een zware wissel trekken op het wooncomfort van de huidige bewoners en de waarde van hun huizen.

Beantwoording:

In de toelichting bij het bestemmingsplan is reeds in gegaan op de aspecten luchtverontreiniging en geluidsoverlast. Aangetoond is dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en de wettelijke normen niet overschreden worden.

Ten aanzien van het aspect lichthinder wordt niet ingezien op welke wijze lichthinder zal ontstaan. Indien wordt verwezen naar de aan te leggen straatverlichting en verlichting van de huizen, wordt opgemerkt dat dit niet zal leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat in de reeds aanwezige woningen rond het plangebied. Deze zijn bovendien reeds gelegen in een woongebied, waar deze lichtbronnen reeds aanwezig zijn.

Ten aanzien van het aspect 'uitzicht' wordt vermeld dat volgens vaste jurisprudentie, niemand recht heeft op een blijvend vrij uitzicht.

Indien de reclamant van mening is dat hij als gevolg van het bouwplan planschade leidt, staat het reclamant vrij een verzoek om planschade in te dienen.

Tevens wordt verwezen wordt naar de toelichting/standpunt zoals dit geformuleerd is onder het kopje "algemene toelichting" van deze nota van zienswijzen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Privacy

Er ontstaat door de geringe afstanden ten opzichte van de tuinen van de aanwonenden een inbreuk op de privacy door inblik.

Beantwoording:

Het bouwplan wordt stedenbouwkundig verantwoord geacht. Verwezen wordt naar de toelichting/standpunt zoals dit geformuleerd is onder het kopje "algemene toelichting" van deze nota van zienswijzen.

Voor wat betreft de privacy dat de nieuw te realiseren bebouwing op voldoende afstand van de bestaande bebouwing is geprojecteerd, waarmee van een directe inbreuk op de privacy geen sprake zal zijn. Mocht reclamant dit anderszins zien, dan bestaat de mogelijkheid tot het verhalen van eventuele planschade, hetgeen echter een afzonderlijke procedure betreft. Dit is niet mogelijk binnen de procedure van het bestemmingsplan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. Woningbehoefte en woningmarkt

Er is, gezien de grote hoeveelheid vergelijkbare en te koop staande woningen in Gemert, geen behoefte aan deze nieuwe woningen. Volgens de huidige economische situatie is het ook maar zeer de vraag of deze behoefte er ooit gaat komen. Verzocht wordt om dit dan ook eerst af te wachten.

Beantwoording:

Het gestelde in de zienswijze ten aanzien van de grote hoeveelheid vergelijkbare en te koop staande woningen in Gemert wordt niet nader met feiten onderbouwd. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het bouwplan past binnen het regionaal woningbouwprogramma. Het regionaal programma gaat ook uit van bouwen op basis van migratiesaldo nul. De vertaling hiervan door het SRE in kwantitatieve zin is dat er voor de periode 2010-2020 in totaal in Gemert-Bakel 930 woningen gebouwd kunnen worden, waarvan 35 % in de sociale sector. Kwalitatief wordt in het Regionaal woningbouwprogramma de nadruk gelegd op de

sociale woningbouw, in de vorm van sociale huur. De doelgroepen van het beleid zijn starters en senioren. In het bouwplan is voorzien in 10 rijwoningen (huur) in de lagere prijs categorie. Dit is een aanzienlijk deel (40 %) van het bouwprogramma van 25 woningen. Ook met de patiowoningen wordt ingespeeld op een deel van de vraag uit de maatschappij. Deze woningen zijn bij uitstek geschikt als levensloopbestendige woning. Hoewel in het regionaal woningbouwbeleid de nadruk ligt op de sociale woningbouw bestaat de marktvraag niet uitsluitend uit sociale woningen. Er bestaat tevens vraag naar woningen in hogere prijs categorieën. Het bouwplan voorziet ook in deze vraag, binnen het regionaal afgesproken percentage sociale woningbouw.

Het bouwplan is daarmee als passend binnen de woningbehoefte in de gemeente Gemert-Bakel te beschouwen.

In de zienswijze wordt daarnaast ingegaan op de marktomstandigheden. Het is correct dat in de huidige marktomstandigheden de verkoop van woningen achterblijft bij de prognoses. Dat wil echter niet zeggen dat er gebouwd wordt ondanks een ontbrekende vraag. Ontwikkelaars hanteren een minimaal verkooppercentage van 70% alvorens te starten met de bouw van woningen. Hierdoor wordt leegstand voorkomen. De huidige marktomstandigheden kunnen dan ook hoogstens een uitstellende werking hebben, de behoefte is immers aangetoond.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. Impact nieuwbouwplan op Arthur van Schendelstraat

Van de gevolgen van de bouw van dit nieuwe plan voor de Arthur van Schendelstraat wordt in het plan onvoldoende rekenschap gegeven (o.a. inrichting groenstrook).

Beantwoording

Het bouwplan wordt stedenbouwkundig verantwoord geacht. Verwezen wordt naar de toelichting/standpunt zoals dit geformuleerd is onder het kopje "algemene toelichting" van deze nota van zienswijzen. Daar wordt tevens in gegaan op de inrichting van de groenstrook waar in de zienswijze naar wordt verwezen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

7. Flora en fauna

In de gedragscode Flora en Fauna Molenbroekseloop wordt gezegd dat flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk is. Dit is echter (alleen al gezien de aanwezigheid van de grote diversiteit aan vogels en vleermuizen, wel degelijk nodig om afdoende te kunnen bepalen wat de bouw van een complete wijk voor invloed heeft op de habitat van deze dieren.

Beantwoording:

De stelling dat een onderzoek niet nodig zou zijn, is onjuist. Er is aangegeven dat er wel een onderzoek moet worden uitgevoerd voorafgaand aan de werkzaamheden: "Voor soorten van beschermingsniveau 3 geldt dat door het volgen van de gedragscode redelijkerwijs verwacht kan worden dat een ontheffing of goedkeuring door Dienst Regelingen verleend kan worden, maar dat vóór aanvang van de werkzaamheden onderzocht wordt of deze soorten hier voorkomen, en dat indien nodig een ontheffing wordt aangevraagd.". Dit onderzoek zal dan ook nog dienen te worden uitgevoerd vóór het verleggen van de waterloop.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. ARAG Nederland, namens bewoners, Deel Gemert

Ontvankelijkheid

Door ARAG Nederland is, namens de heer en mevrouw Sinten, een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is op 9 mei 2012 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Geldend bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan is geen sprake van een rechtstreekse bouwtitel. Dat wordt in dit nieuwe bestemmingsplan echter wel mogelijk gemaakt.

Beantwoording:

Ter plaatse is inderdaad reeds een woonbestemming gelegen, maar zonder rechtstreekse bouwtitels. Middels dit bestemmingsplan wordt woningbouw ter plaatse mogelijk gemaakt. Het bouwplan wordt stedenbouwkundig verantwoord geacht. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting/standpunt zoals dit geformuleerd is onder het kopje "algemene toelichting" van deze nota van zienswijzen.

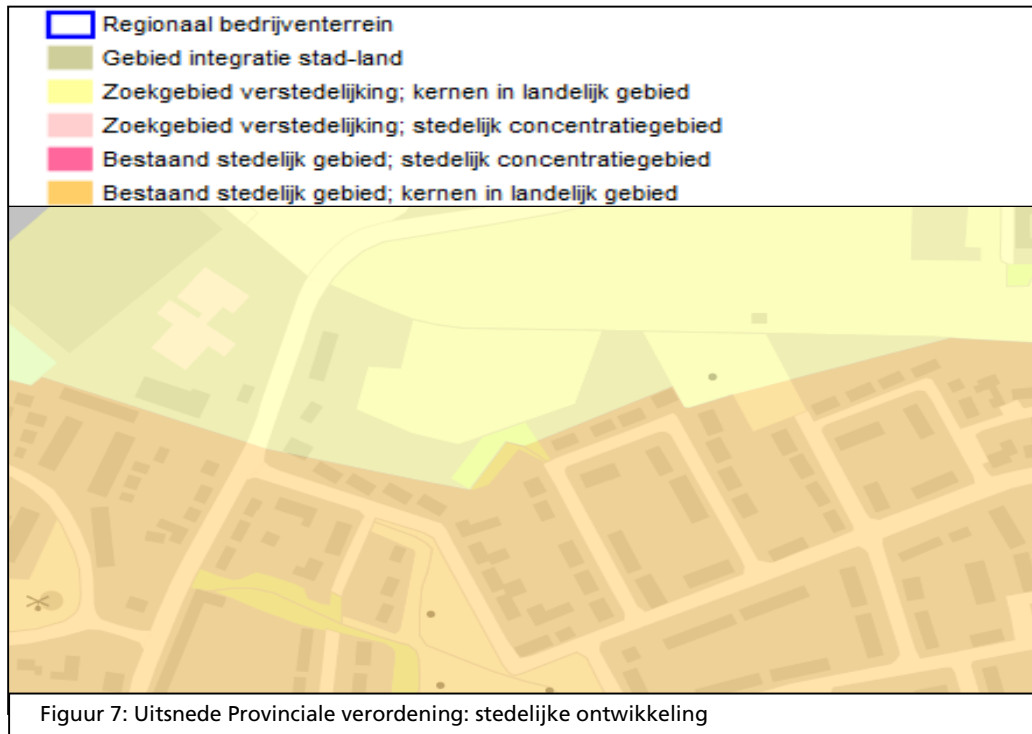
Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Verordening ruimte

De bouw van 25 woningen is strijdig met de Verordening Ruimte van de provincie Brabant, omdat het gelegen is buiten het zoekgebied 'verstedelijking'.

Beantwoording:

Het gestelde in de zienswijze is niet correct. Het plangebied is geheel gelegen binnen het zoekgebied verstedelijking. Zie hiervoor onderstaande figuur die in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.



Dit onderdeel van de zienswijze is niet gegrond.

3. Flora en fauna

Door het verleggen van de Molenbroekse Loop kunnen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden. Aanvullend onderzoek naar effecten op flora en fauna is vereist voorafgaand aan het verleggen van de waterloop.

Beantwoording:

In tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt gesteld, is in de flora- en faunanotitie in Bijlage 1 van het bestemmingsplan aangegeven dat er wel een onderzoek moet worden uitgevoerd voorafgaand aan de werkzaamheden, zie de volgende passage uit deze notitie. "Voor soorten van beschermingsniveau 3 geldt dat door het volgen van de gedragscode redelijkerwijs verwacht kan worden dat een ontheffing of goedkeuring door Dienst Regelingen verleend kan worden, maar dat vóór aanvang van de werkzaamheden onderzocht wordt of deze soorten hier voorkomen, en dat indien nodig een ontheffing wordt aangevraagd." Dat onderzoek zal dan ook worden uitgevoerd vóór het verleggen van de waterloop.

Dit onderdeel van de zienswijze is niet gegrond.

4. Bebouwingsdichtheid

Het verdient aanbeveling de bebouwingsdichtheid van de nieuwe wijk af te stemmen op de dichtheid van de omliggende wijken. Het argument dat de dichtheid in het midden van het gebied lager is (en aan de buitenzijden hoger) omdat het een overgangsgebied is, kan geen stand houden.

Allereerst is bebouwing aan de andere zijde van de Molenbroekseloop in de toekomst wellicht ook nog mogelijk, waardoor het aanduiden van het huidige gebied als overgangsgebied niet juist is. Daarnaast is de overgang tussen de nieuwe en bestaande woningen belangrijker dan de overgang naar het open veld. Mogelijkheden om dit te realiseren zijn het verhogen van de bebouwingsdichtheid in het centrum van Gemert of het aanleggen van een groenstrook tussen de bestaande en nieuwe woningen.

Beantwoording:

Het argument dat aan de overzijde van de Molenbroekseloop in de toekomst ook nog woningbouw kan worden gerealiseerd is tevens geen voldoende argument om het bouwplan aan te passen. Er zijn immers nog geen ontwikkelingen in het genoemde gebied voorzien. Het ligt bovendien niet in de rede om de bebouwingsdichtheid van het bestaand bebouwd gebied van Gemert te verhogen. De meerwaarde van het aanleggen van een groenstrook tussen de bestaande en de nieuwe woningen wordt niet ingezien. In een woongebied is het aanvaardbaar om achtertuinen direct aan elkaar te laten grenzen.

Het bouwplan wordt stedenbouwkundig verantwoord geacht. Verwezen wordt naar de toelichting/standpunt zoals dit geformuleerd is onder het kopje "algemene toelichting" van deze nota van zienswijzen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. Verkeer en parkeren

Het merendeel van de parkeerplaatsen wordt middels een rabatstrook gerealiseerd. Dit maakt het mogelijk dat er deels op de weg en deels op het trottoir wordt geparkeerd. Dit leidt tot een onveilige verkeerssituatie. Doordat er maar een ontsluitingsweg voor het gebied is, zal dit leiden tot onveilige verkeerssituaties.

Daarnaast blijkt uit het bestemmingsplan niet hoe breed de rabatstrook zal zijn. Eveneens valt uit de plankaart niet op te maken waar de 6 parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden.

Beantwoording:

Het buurtje betreft 25 woningen waarvan elke vrijstaande en halfvrijstaande woning een parkeerplaats op eigen erf heeft. Het plan voldoet verder aan de parkeernorm van 1.7 pp per woning. Het gebruik van Rabatstroken ten behoeve van het parkeren is een algemeen geaccepteerde en aanvaardbare manier van parkeren. Niet wordt ingezien, noch wordt door reclamant uiteengezet, hoe deze de verkeersveiligheid verminderen. In het bestemmingsplan zijn de rabatstroken en de parkeerplaatsen niet separaat op de verbeelding aangeduid. Parkeren is mogelijk binnen de verkeersbestemming en binnen de groenbestemming.

Tevens wordt verwezen naar de toelichting/standpunt zoals dit geformuleerd is onder het kopje "algemene toelichting" van deze nota van zienswijzen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. Financieel economisch uitvoerbaarheid

Uit het bestemmingsplan blijkt niet (duidelijk) of de bouwplannen financieel economisch uitvoerbaar zijn. Nadere motivering is vereist.

Beantwoording

Aan het bouwplan ligt een exploitatieberekening ten grondslag. Hieruit blijkt dat het bouwplan economisch uitvoerbaar is. Deze stukken zijn niet openbaar. Tevens is met de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin het kostenverhaal met betrekking tot de grondexploitatie is verzekerd. Tevens is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het bouwplan economisch uitvoerbaar is en voldoet aan alle wettelijke vereisten met betrekking tot de grondexploitatie. De zakelijke inhoud van de overeenkomst ligt ter inzage.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

7. Woningbehoefte en woningmarkt

Er is geen behoefte aan deze nieuwe woningen, hetgeen gezien de huidige situatie ook niet in de lijn der verwachting ligt.

Daarnaast heeft het bouwen van huurwoningen nabij reeds bestaande (koop)woningen een negatieve uitwerking op de reeds bestaande (koop)woningen. Dit mede door de frequentie waarmee huurders van woning (kunnen) wisselen.

Beantwoording:

Het gestelde in de zienswijze ten aanzien de woningbehoefte in Gemert wordt niet nader met feiten onderbouwd. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het bouwplan past binnen het regionaal woningbouwprogramma. Het regionaal programma gaat ook uit van bouwen op basis van migratiesaldo nul. De vertaling hiervan door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) in kwantitatieve zin is dat er voor de periode 2010-2020 in totaal in Gemert-Bakel 930 woningen gebouwd kunnen worden, waarvan 35% in de sociale sector. Kwalitatief wordt in het Regionaal woningbouwprogramma de nadruk gelegd op de sociale woningbouw, in de vorm van sociale huur. De doelgroepen van het beleid zijn starters en senioren. In het bouwplan is voorzien in 10 rijwoningen (huur) in de lagere prijscategorie. Dit is een aanzienlijk deel (40%) van het bouwprogramma van 25 woningen. Ook met de patiowoningen wordt ingespeeld op een deel van de vraag uit de maatschappij. Deze woningen zijn bij uitstek geschikt als levensloopbestendige woning. Hoewel in het regionaal woningbouwbeleid de nadruk ligt op de sociale woningbouw bestaat de marktvraag niet uitsluitend uit sociale woningen. Er bestaat tevens vraag naar woningen in hogere prijscategorieën. Het bouwplan voorziet ook in deze vraag, binnen het regionaal afgesproken percentage sociale woningbouw.

Het bouwplan is daarmee als passend binnen de woningbehoefte in de gemeente Gemert-Bakel te beschouwen.

In de zienswijze wordt daarnaast ingegaan op de marktomstandigheden. Het is correct dat in de huidige marktomstandigheden de verkoop van woningen achterblijft bij de prognoses. Dat wil echter niet zeggen dat er gebouwd wordt ondanks een ontbrekende vraag. Ontwikkelaars hanteren een minimaal verkooppercentage van 70% alvorens te starten met de bouw van woningen. Hierdoor wordt leegstand voorkomen. De huidige marktomstandigheden kunnen dan ook hoogstens een uitstellende werking hebben, de behoefte is immers aangetoond.

In de zienswijze wordt gesteld dat het bouwen van huurwoningen een negatief effect heeft op de bestaande koopwoningen, mede door het wisselen van bewoners. Indien reclamant van mening is dat planschade wordt geleden als gevolg van het bouwplan, dan staat het reclamant vrij om een planschadeverzoek in te dienen bij de gemeente Gemert-Bakel. Voor wat betreft het aangehaalde voorbeeld van het wisselen van huurders wordt gesteld dat dit niet ruimtelijk relevant is en dan ook niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan leidt.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

8. Ophoging nieuwbouwgebied

Gevreesd wordt voor ophoging van het plangebied, hetgeen zal leiden tot problemen in relatie tot de bestaande omliggende woningen (onder andere wateroverlast en aansluiting op bestaande schuttingen).

Beantwoording

Verwezen wordt naar de toelichting/standpunt zoals dit geformuleerd is onder het kopje “algemene toelichting” van deze nota van zienswijzen. Wateroverlast voor de belendende percelen wordt niet voorzien.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

9. Waardevermindering

Door de bouwplannen ontstaat een waardevermindering van omliggende bestaande woningen. Het natuurlijke groene uitzicht zal verdwijnen. Daarnaast waren de nieuwbouwplannen ten tijde van de koop van de woning van reclamanten (2007) niet voorzienbaar aangezien dit bestemmingsplantechnisch toen nog niet was vastgelegd. Eventuele planschade zal dan ook verhaald worden op de gemeente.

Beantwoording:

Verwezen wordt naar de toelichting/standpunt zoals dit geformuleerd is onder het kopje “algemene toelichting” van deze nota van zienswijzen.

Daarnaast geldt voor wat betreft de privacy dat de nieuw te realiseren bebouwing op voldoende afstand van de bestaande bebouwing is geprojecteerd, waarmee van een directe inbreuk op de privacy geen sprake zal zijn. Volgens vaste jurisprudentie heeft bovendien niemand recht op blijvend vrij uitzicht.

Mocht reclamant van mening zijn dat planschade ontstaat als gevolg van het bouwplan, dan bestaat de mogelijkheid tot het verhalen van eventuele planschade, hetgeen echter een afzonderlijke procedure betreft. Dit is niet mogelijk binnen de procedure van het bestemmingsplan.

6. Bewoner Louis Couperusstraat Gemert

Ontvankelijkheid

Door A.M. Rutten is een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is op 3 mei 2012 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Er bestaan bezwaren tegen de volgende aspecten van het stedenbouwkundig plan:

- de huurwoningen liggen te dicht tegen de achtertuinen van de bestaande omliggende woningen. Voorgesteld wordt om de kavel 10 niet te realiseren;
- verlies van privacy als gevolg van de projectie van de huurwoningen (in een hoek in plaats van in het verlengde van de tuinen van de bestaande woningen);
- het uitgangspunt dat er kopgevels zonder ramen worden gerealiseerd, is van geen waarde omdat de woningen niet in het verlengde van de bestaande woningen worden gerealiseerd;
- het voorziene doorlopende dak zou anders dienen te worden vormgegeven, zodat de ramen van de bovenverdieping aan de straatzijde worden gesitueerd. Dit scheelt ook in de geluidsoverlast;
- door de hoge achtergevels wordt alle geluidsbelasting weerkaatst richting Louis Couperusstraat en Deel;
- er zouden schuttingen op de erfgrenzen met de bestaande bebouwing moeten kunnen komen;
- de waarde van de bestaande aangrenzende woningen zal aanzienlijk in waarde dalen ingeval de plannen ongewijzigd worden uitgevoerd.

Beantwoording:

Het bouwplan wordt stedenbouwkundig verantwoord geacht. Verwezen wordt naar de toelichting/standpunt zoals dit geformuleerd is onder het kopje "algemene toelichting" van deze nota van zienswijzen. Het staat appellant vrij om een schutting te plaatsen op zijn erfgrens met het plangebied. Deze is tot 1.8 meter hoogte vergunningsvrij.

Daarnaast geldt voor wat betreft de privacy dat de nieuw te realiseren bebouwing op voldoende afstand van de bestaande bebouwing is geprojecteerd, waarmee van een directe inbreuk op de privacy geen sprake zal zijn. Mocht reclamant dit anderszins zien, dan bestaat de mogelijkheid tot het verhalen van eventuele planschade, hetgeen echter een afzonderlijke procedure betreft. Dit is niet mogelijk binnen de procedure van het bestemmingsplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

7. Bewoner Deel Gemert

Ontvankelijkheid

Door W.J.C. Vissers is een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is op 14 mei 2012 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Ontsluiting

De ontsluiting van de nieuwe wijk loopt langs de percelen van reclamant. Op deze manier neemt de verkeershinder ter plaatse aanzienlijk toe. Kan er worden bekeken of de ontsluiting ook te realiseren is via de Louis Couperusstraat?

Beantwoording:

Als gevolg van het bouwplan zal het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal met circa 125 mvt/etmaal toenemen. Gezien het profiel van de omliggende wegen en woonstraten kan deze beperkte toename probleemloos worden afgewikkeld. Mede door de inrichting van het plangebied en de directe (woon)omgeving als 30 km gebied, wordt geen afname van de verkeersveiligheid of een toename van de verkeershinder verwacht.

Aanpassing van het stedenbouwkundig plan is dan ook niet noodzakelijk. Tevens wordt verwezen naar de toelichting/standpunt zoals dit geformuleerd is onder het kopje "algemene toelichting" van deze nota van zienswijzen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Bebouwing

Verzocht wordt de om woning 1 circa 1 meter in oostelijke richting te verplaatsen. Zodoende wordt de afstand van de nieuwbouw tot de woning van reclamant vergroot en is in enige mate minder sprake van verslechtering van het uitzicht.

Beantwoording:

Het bouwplan wordt stedenbouwkundig verantwoord geacht. Verwezen wordt naar de toelichting/standpunt zoals dit geformuleerd is onder het kopje “algemene toelichting” van deze nota van zienswijzen. Wel zal in antwoord op de zienswijze de bebouwingsgrens voor het blok waar woning 1 in ligt worden aangepast.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding.

3. Water

Als gevolg van een twee eerdere overstromingen van de voorzijde van het perceel van reclamant, is met de gemeente afgesproken dat er een duiker wordt geplaatst. Is hier in de nieuwbouwplannen rekening mee gehouden en is hieraan aandacht besteed in de watertoets?

Beantwoording:

Deze zienswijze heeft geen betrekking op de juridisch-planologische procedure voor het bestemmingsplan De Deel, aangezien het perceel van reclamant buiten het plangebied ligt. In het kader van dit bestemmingsplan zal de duiker dan ook niet worden of behoeven te worden aangelegd. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat er in het plangebied en de directe omgeving geen problemen zullen ontstaan met betrekking tot de afwikkeling van hemel- en afvalwater. Bij de aanleg en uitvoering van de verbreding van de Molenbroekseloop zal het aspect van de duiker onder de aandacht bij Waterschap Aa en Maas gebracht worden.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Ontsluiting

Wat wordt de nieuwe aanrijroute van de wijk en wordt er rekening mee gehouden dat de buurt zomin mogelijk overlast zal ervaren? Verzocht wordt het vrachtverkeer over de Boekelseweg te laten rijden. Welke snelheidsmaatregelen worden er getroffen?

Beantwoording:

Verwezen wordt naar de toelichting/standpunt zoals dit geformuleerd is onder het kopje “algemene toelichting” van deze nota van zienswijzen. Voor wat betreft het verzoek vrachtverkeer over de Boekelseweg te laten rijden en voor wat betreft het verzoek om het nemen van snelheidsmaatregelen wordt tevens vermeld dat deze niet ruimtelijk relevant zijn en het bestemmingsplan dus niet geschikt is om deze maatregelen te nemen. Hiervoor zullen separate afwegingen worden gemaakt, waarbij overlast voor de omliggende (woon)omgeving zo veel mogelijk zal worden voorkomen. De gemeente maakt met de ontwikkelaar nadere afspraken om overlast zoveel mogelijk te beperken.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. Groenstrook

De groenstrook aan de zijde van de Deel 89 mag geen hondenuitlaatstrook worden.

Beantwoording:

In het inrichtingsplan zal er op worden toegezien dat de groenstrook niet als hondenuitlaatstrook kan worden gebruikt.. Dit aspect is echter niet ruimtelijk relevant en kan niet worden geregeld in het kader van het bestemmingsplan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. Voetpad

Waarom wordt het voetpad tussen de Louis Couperusstraat en de (hoek van de) nieuwbouwwijk niet doorgetrokken. Dit in verband met een betere uitstraling, smaller wegprofiel (en dus minder hoge rijsnelheden), beperking kans op wateroverlast en minder overlast als gevolg van hondenpoep.

Beantwoording:

Het door appellant gewenste voetpad ligt buiten het plangebied. Bij het opstellen van het inrichtingsplan zal afgewogen worden of aan deze wens kan worden voldaan.