

Bijlage 3: Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Den Dries, Ledeacker'

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Den Dries' voorziet in een andere invulling van de bouwlocaties aan Den Dries in Ledeacker. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de bouw van 12 levensloopbestendige woningen en een parkeerterrein mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 15 september 2020 gedurende een termijn van zes weken voor een ieder te inzage gelegen in het gemeentehuis, Brink 3 te Sint Anthonis. Het plan is ook te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl met de planidentificatie NL.IMRO.1702.4BPDenDries2020-ON01.

Wet bescherming persoonsgegevens

Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in dit raadsbesluit, en bijlagen, alle namen en adressen weggehaald van de indieners van de zienswijzen.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

Er zijn 2 zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Beide zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Zienswijze 1

Ingekomen bij de gemeente Sint Anthonis d.d. 24-09-2020, registratienummer D/20/143542. De zienswijze is door 12 personen ondertekend, deels van hetzelfde huishouden/adres.

Zienswijze 2

Ingekomen bij de gemeente Sint Anthonis d.d. 21-10-2020. Registratienummer D/20/144171. De zienswijze is door 55 personen ondertekend, deels van hetzelfde huishouden/adres.

Inhoud van voorliggend document

Van de zienswijzen is puntsgewijs een samenvatting opgenomen en vervolgens de gemeentelijke reactie daarop. Tevens is aangegeven waar de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1

Er wordt niet voldaan aan de basisvoorwaarde van een goede bereikbaarheid. Het kan niet zo zijn dat eerst nieuwbouw wordt gerealiseerd, men vervolgens tot het besef komt dat er een ontsluiting nodig is en dat er vervolgens een plan tot ontsluiting erdoor gedrukt wordt dat ten nadele is van sommige huidige bewoners (zoals doortrekking naar De Nullen).

Reactie:

De woonwijk Den Dries is sinds 2007 in ontwikkeling. Vanaf het begin is er de wens geweest om de buurt via twee wegen te ontsluiten. De ontsluiting in zuidelijke richting naar De Nullen wordt echter pas verder uitgewerkt en aangelegd als dit deel van de buurt ook in ontwikkeling wordt genomen. Het plangebied wordt in de bestaande situatie ontsloten via Den Dries en de Stippent. Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn 8 woningen toegestaan binnen het gebied waar nu in totaal 12 woningen komen. Dit zijn dus 4 extra woningen. De bestaande ontsluiting heeft nog voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen van en naar de nieuwe woningen te verwerken.

Dit neemt niet weg dat bij de verdere uitbreiding van de wijk een nieuwe ontsluitingsweg richting De Nullen onderdeel is van het dan te ontwikkelen plan. De precieze uitwerking hiervan is nog niet bekend. Daarbij zal ruimte moeten zijn voor inbreng van omwonenden om tot een dan acceptabele uitwerking te komen. In de zienswijze wordt ingegaan op de mogelijke nadelen van de toekomstige ontsluitingsweg. Dit valt echter buiten de reikwijdte van het nu voorliggende plan. Doordat er sprake is van een gefaseerde ontwikkeling van de woonwijk wordt deze extra ontsluiting namelijk dan pas gerealiseerd.

Het is inherent aan een ontwikkeling dat voor de huidige inwoners de bestaande situatie enigszins verandert, maar wij zijn van mening dat er geen onevenredige nadelen voor de huidige bewoners ontstaan. Het was vanaf het begin bekend dat op de locatie gebouwd zou worden. Er is in de nieuwe uitwerking rekening gehouden met de behoefte aan voldoende openbare parkeerplaatsen en hiermee zal ook het laatste onbebouwde deel een definitieve invulling krijgen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

1. Gevraagd wordt om de kaders van de structuurvisie te respecteren en daarom het huidige speelveld niet of slechts gedeeltelijk te bebouwen en zodoende voldoende groen en een rustige omgeving te realiseren binnen plan Den Dries.

Reactie:

Op de gronden in voorliggend plan is altijd woningbouw voorzien. Zolang het terrein onbebouwd was, kon het als speelplek worden gebruikt, maar dit is een tijdelijk gebruik. In de planvorming is de realisatie van een groenvoorziening/speelveld opgenomen aan de zuidoostkant van Den Berk. Deze is nu ook daadwerkelijk gerealiseerd waarmee ook aan de kaders van de structuurvisie recht gedaan is.

2. Het bouwplan voor deze locatie gaat van 8 naar 12 woningen. Er wordt een onderbouwing gemist voor deze intensivering van bebouwing.

Reactie:

Oorspronkelijk waren op deze plek 8 eengezinswoningen voorzien. In 2013 kwam een initiatief voor de ontwikkeling van seniorenwoningen in de vorm van een hofje. Dit initiatief is door de gemeente omarmd, gelet op de vergrijzende bevolking en de toenemende vraag naar seniorenwoningen. Bij dit type woningen past een ander stedenbouwkundig ontwerp, omdat seniorenwoningen een kleiner perceel nodig hebben (geen grote tuin). Een hofje biedt bovendien sociale veiligheid en samenhang. In tegenstelling tot hetgeen in de zienswijze naar voren komt neemt de bebouwbare oppervlakte af en is er meer openbare ruimte voorzien. Enkel het aantal woningen neemt toe.

Het eerdere plan bleek financieel niet haalbaar, maar is later nieuw leven ingeblazen door Jan Oosterhout Ontwikkeling BV. Daarnaast zijn een efficiënt gebruik van de ruimte en een financieel haalbaar plan aanleiding geweest om meer woningen op te nemen in het plan.

3. De gemeente heeft sinds het vaststellen van het oorspronkelijke bestemmingsplan Den Dries 2007 onvoldoende inspanning verricht om de 7 kavels conform het 1^e plan te verkopen.

Reactie: voor de kavels was destijds weinig belangstelling. Het betrof lange, smalle kavels terwijl ook andere kavels beschikbaar waren. Door de economische crisis kwam er bovendien een rem op woningbouw. Toen een initiatief kwam voor de bouw van seniorenwoningen in de vorm van een hofje, is besloten om aan dit plan medewerking te verlenen (zie antwoord onder 2.). Deze ontwikkeling speelt hiermee in op de huidige behoefte van kleinere en betaalbare woningen voor senioren.

4. In de toelichting wordt aangegeven dat toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig is omdat er slechts 4 nieuwe woningen worden toegevoegd. De jurisprudentie die hier aan ten grondslag ligt wordt gemist. Indiener is van mening dat er 12 nieuwe woningen worden toegevoegd en een toetsing aan de ladder derhalve wel nodig is.

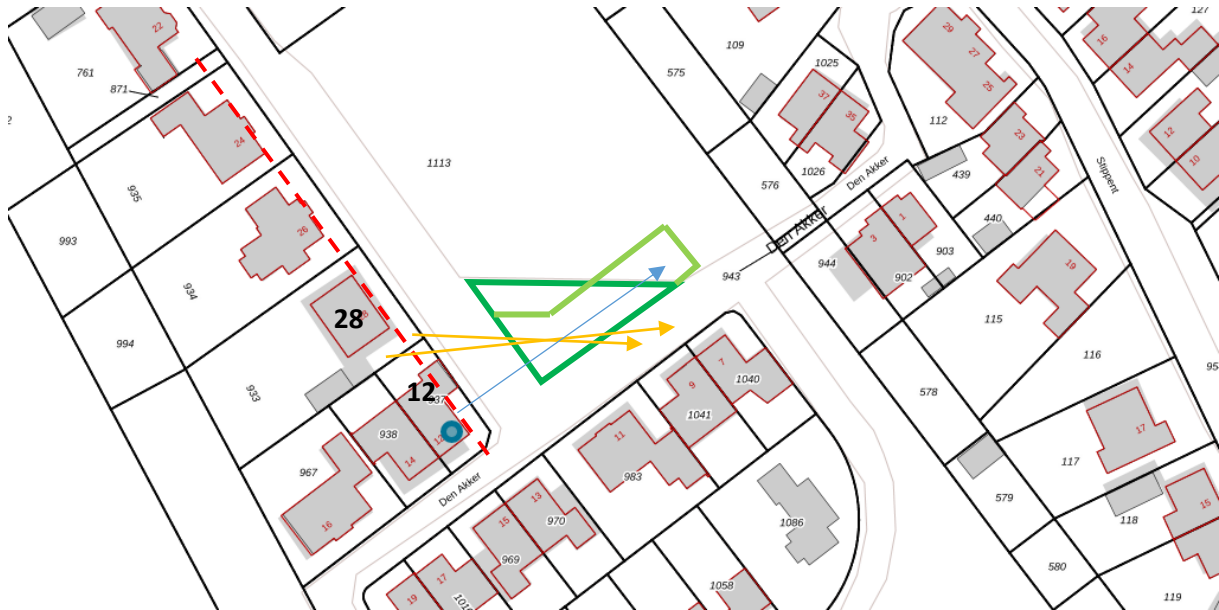
Reactie:

In de zienswijze is het volgende citaat opgenomen: "Het moet dan gaan om een nieuw beslag op de ruimte. Dat is in beginsel het geval als met uw bouwplan meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan aanwezig was of kon worden gerealiseerd." Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kleine Kernen' ligt er op onderhavige locatie een bouwrecht voor 8 woningen. Planologisch gezien bestaan deze woningen derhalve al en betreft onderhavig plan van 12 woningen dus een uitbreiding met 4 woningen. Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig. Overigens is in de "Regionale woningmarktstrategie van het Land van Cuijk" (2018) een match gemaakt tussen de geprognostiseerde woningbehoefte en de harde en zachte plancapaciteit. De woningbehoefte is daarmee aangetoond en regionaal afgestemd.

5. De verkleining van de groene driehoek is in strijd met eerder gemaakte afspraken. In 2012 zijn afspraken met de bewoner van Den Akker 12 gemaakt over het vrijhouden van de zijgevel van bebouwing. Er zou bebouwing langs de zijgevel van Den Akker 12 gaan plaatsvinden, waardoor de bewoner geen vrije zichtlijn meer heeft.

Reactie:

De groene driehoek wordt in dit plan inderdaad kleiner dan in het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Ledeacker, Den Dries' was opgenomen. Daar staat tegenover dat de open ruimte verder wordt doorgetrokken richting De Stippent, in de vorm van extra groen en een parkeervoorziening. Vanuit de woning Den Akker 12 blijft een vrij uitzicht bestaan. Overigens zijn in de aangehaalde brief geen toezeggingen gedaan over het handhaven van de groene driehoek. De in de brief genoemde zichtlijn betreft juist het zicht vanaf de openbare weg op (de zijgevel van) de woning en de onderbreking hiervan door hier een bijgebouw te plaatsen.



Situatie Den Akker 12 en Den Dries 28: vormverandering van de 'groene driehoek' en zichtlijnen

6. De bewoners van Den Dries 28 zijn in 2012 benaderd om toestemming te geven voor het tot op de perceelsgrens bouwen op Den Akker 12. Daarbij is toen mondeling beloofd dat de driehoek zou blijven zoals die nu is. Dit vanwege het uitzicht van beide percelen en de verkeersveiligheid voor nr. 28 bij het verlaten van de uitrit. Daarnaast heeft de toenmalige wethouder nadrukkelijk beloofd dat er vanaf de allereerste pennenstreek door omwonenden meegedacht mocht worden. De gemeente wordt gevraagd zich aan gemaakte mondelinge afspraken te houden.

Reactie:

De verkleining van de groene driehoek leidt niet tot vermindering van het zicht van de uitrit van nr. 28. Het obstakel in het uitzicht naar de kruising is de bebouwing op nr. 12, en niet de bebouwing aan de overkant van de weg. De verkeersveiligheid verandert niet, er blijft voldoende overzicht. Voor de bewoners van nr. 28 wordt het uitzicht vanuit de woning naar rechts inderdaad iets minder, maar het uitzicht naar de linkerkant wordt vergroot. De definitieve inrichting van de openbare ruimte wordt afgestemd met de bewoners, zie het antwoord onder punt 12.

7. In de situatieschets van het BP Den Dries 2007 is er aan de rand van het plan ruimte gecreëerd voor wateropvang en een waterspeelplek. Dit is niet gerealiseerd. Dit houdt in

dat er binnen het plan geen ruimte mee aanwezig is voor een speelveld als het huidige speelveld bebouwd gaat worden. Gevraagd wordt om een herziening van het bestemmingsplan waarin ruimte wordt gereserveerd voor een speelveld en waarin de groene driehoek gehandhaafd blijft met de huidige afmetingen.

Voor de gronden in voorliggend plan is altijd woningbouw voorzien. Zolang het terrein onbebouwd was, kon het als speelplek worden gebruikt, maar dit is een tijdelijk gebruik. In de planvorming is de realisatie van een groenvoorziening/speelveld opgenomen aan de zuidoostkant van Den Berk. Deze is nu ook daadwerkelijk gerealiseerd waarmee ook aan de kaders van de structuurvisie recht gedaan is.

8. Het plan gaat uit van een hofje. Een hofje kenmerkt zich o.a. door uniformiteit, uitstraling en veiligheid. Gevraagd wordt om de ontwikkelaar de verplichting op te leggen om dit in koopovereenkomsten als kwalitatieve verplichting met een kettingbeding op te nemen.

De woningen in het hofje zijn in samenhang ontworpen, waardoor er vanzelf sprake is van uniformiteit. De woningen worden aangeboden als koopwoning, Wij zien geen aanleiding om aan kopers verdere verplichtingen op te leggen, aangezien dat bij de overige woningen in de buurt en de gemeente dit ook niet het geval is. Binnen de gemeente zijn namelijk geen welstandseisen van toepassing. Het opleggen van verplichtingen vanuit de gemeente die bijvoorbeeld zien op kleur- en materiaalgebruik zijn daarmee ongewenst en zouden zorgen voor ongelijkheid.

Bij het ontwerp van het plangebied is rekening gehouden met het behoud van voldoende zichtlijnen waarmee de verkeersveiligheid niet in het geding komt.

Ten aanzien van eisen over geluid afkomstig van warmtepompen gelden de eisen zoals vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Vanaf 1 april 2021 gelden hiervoor strenge geluidseisen waaraan de te realiseren woningen moeten voldoen.

9. De uitkomsten van het verkeerskundig onderzoek zouden worden gedeeld. Dit is niet gebeurd en gevraagd wordt of dit onderzoek wel is uitgevoerd. Men maakt zich ernstig zorgen over de nieuwe verkeerssituatie en de verkeersveiligheid. Verkleining van de groene driehoek leidt tot minder overzicht op de kruising. Terwijl de verkeersintensiteit toeneemt door de toename van bewoners.

Reactie:

De huidige en toekomstige verkeerssituatie is tegen het licht gehouden en er is een parkeerbalans gemaakt. Hierbij is onder meer gekeken naar het wegprofiel en het parkeren. De conclusie is dat er voldoende ruimte is voor het gewenste wegprofiel én de benodigde parkeerplaatsen. Onze conclusies zijn met de bewoners mondeling gedeeld op de bijeenkomst op 18 maart 2019. De parkeerbalans is als bijlage bij deze Zienswijzennota opgenomen. Ondanks dat de groene driehoek kleiner wordt, is deze nog steeds ruim van opzet en blijft er goed overzicht op deze kruising. De woonstraten hebben voldoende capaciteit om verkeer af te wikkelen. Door het beter voorzien in openbare parkeerplaatsen wordt de verkeersveiligheid alleen maar extra vergroot nu er minder auto langs de weg geparkeerd hoeven te worden.

10. Gevraagd wordt om een onderbouwing dat het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden aangetast (n.a.v. artikel 11 Algemene wijzigingsregels)

Reactie:

De nieuwbouw van het hofje wordt aan de zijde van Den Dries in dezelfde rooilijn geplaatst als de overige woningen langs deze straat. De hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie met ramen in de zijgevel, wat vriendelijk oogt in het straatbeeld. Aan deze zijde kan binnen de bestemming Tuin niet worden gebouwd. De bouwwijze (met kap) sluit aan bij de omgeving. De woningen worden uitgevoerd in één bouwlaag. Daarmee zijn ze kleiner dan de andere woningen, maar dit past wel in het gevarieerde karakter van een dorp. Wij zijn van mening dat het plan passend in het straat- en bebouwingsbeeld.

Wat betreft de verkeersveiligheid wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 15.

11. Gevraagd wordt om een onderbouwing dat “de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad”.

Reactie:

Zoals onder 10 is vermeld passen de woningen in het straat- en bebouwingsbeeld. De huidige bewoners zijn er altijd van op de hoogte geweest dat er op dit terrein woningen gebouwd zouden worden. De invulling is weliswaar anders geworden dan waar in 2007 vanuit werd gegaan, maar er is geen sprake van een onaanvaardbare vermindering van uitzicht, van zonlicht- of daglichttoetreding of aantasting van woongenot of privacy. Vanuit de bestaande woningen is er zicht op het hofje, maar ook voldoende ruimte om langs bebouwing heen te kijken. Daarnaast wordt met dit plan voorzien in extra openbare parkeergelegenheid, wat gunstig is voor de buurt.



12. Indieners willen vooraf duidelijkheid over de invulling van het groen, zodat eventuele bijsturing mogelijk is als blijkt dat de beeldkwaliteit van het groen teveel afneemt door de geplande bebouwing en parkeerplaatsen.

Reactie:

Omdat er nog steeds gebouwd wordt en dus sprake is van bouwverkeer, is de buurt nog voorzien van bouwstraten. De definitieve inrichting van de openbare ruimte moet nog plaatsvinden. Over deze inrichting zal overleg plaatsvinden met de bewoners.

13. Het bodemonderzoek is 9 jaar geleden uitgevoerd. De geldigheid van een bodemonderzoek bedraagt vijf jaar. Verzocht wordt om een onderbouwing van de aanname dat er niet opnieuw een bodemonderzoek uitgevoerd moet worden.

Reactie:

De geldigheidstermijn van 5 jaar van een bodemonderzoek geldt voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In een bestemmingsplan moet worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Eén van de aspecten is de bodemkwaliteit. In 2011 is een bodemonderzoek uitgevoerd waaruit bleek dat de bodem geschikt is voor woningbouw. Er zijn sindsdien hier geen activiteiten uitgevoerd of calamiteiten geweest met een risico op bodemverontreiniging. Daarom kan ervan worden uitgegaan dat de bodemkwaliteit nog steeds voldoende is.

14. Ook voor luchtkwaliteit, geluid, milieuzonering en externe veiligheid ontbreekt de onderbouwing dat met het nieuwe plan geen wijzigingen optreden ten opzichte van het eerdere plan.

Reactie:

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt voor genoemde aspecten kortheidshalve verwezen naar het geldende bestemmingsplan voor Den Dries, omdat de inhoud hiervan nog onverkort van toepassing is.

- *Luchtkwaliteit: kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit.*
- *Geluid: uit het akoestisch onderzoek dat als bijlage bij het bestemmingsplan 'Ledeacker, Den Dries' uit 2013 is gevoegd, blijkt dat de geluidbelasting op de geprojecteerde woningen overal ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. In een dergelijke berekening wordt reeds rekening gehouden met een groei van de hoeveelheid verkeer. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de hoeveelheid verkeer zodanig is gegroeid of dat er zich andere wijzigingen hebben voorgedaan dat er nu sprake zijn van een geluidbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De conclusie uit het vorige plan is onveranderd.*
- *Milieuzonering: bij het aspect milieuzonering wordt gekeken of er in de omgeving bedrijven of andere functies zijn die mogelijke hinder kunnen opleveren. In 2013 werd geconcludeerd dat deze er in de nabijheid van het plangebied niet zijn. Sindsdien hebben zich geen wijzigingen voorgedaan die tot andere conclusies zouden leiden.*

- *Externe veiligheid: ook hiervoor geldt dat er sinds 2013 geen wijzigingen hebben voorgedaan. Er zijn geen nieuwe inrichtingen, buisleidingen of transportroutes die met een extern veiligheidsrisico.*

15. Over de verkeersstructuur wordt het volgende ingebracht:

- a. Het plangebied wordt voor auto's enkel ontsloten via Den Dries – Den Es, en niet via de Stippent, deze laatste is enkel toegankelijke voor voetgangers en fietsers. Gevraagd wordt om opnieuw te onderzoeken of er voldoende capaciteit is om de extra verkeersbewegingen van en naar de nieuwe woningen te maken.
- b. Gevraagd wordt of er metingen zijn gedaan naar de verkeersintensiteit, snelheid en verkeersveiligheid. Zo ja, dan wordt hierin inzage gevraagd.
- c. Gevraagd wordt of er verkeerskundig onderzoek is verricht naar de bereikbaarheid voor vrachtverkeer en hulpdiensten. Door de smalle bochten worden bermen aan de buitenzijde beschadigd. Het nieuwe deel van de wijk is nog niet aangegeven in de navigatie en daardoor loopt het vrachtverkeer in de wijk vast.
- d. Indieners maken zich zorgen dat de buurt niet goed bereikbaar is voor hulpdiensten en het gebied niet geëvacueerd kan worden bij calamiteiten als er een obstakel op de weg ligt. Men ziet graag een tweede ontsluitingsweg.

Reactie:

- a. *De ontsluiting richting De Stippent kan inderdaad alleen worden gebruikt door langzaam verkeer. Dit zal in de toelichting worden aangepast.*
- b. *Er zijn geen verkeerstellingen of snelheidsmetingen gedaan. Dit staat verder ook los van het nu voorliggende bestemmingsplan. Er zijn ook geen toezeggingen gedaan dat een dergelijk onderzoek zou plaatsvinden. Het toegezegde verkeersonderzoek betreft de inrichting van de wegen en parkeren.*
- c. *De buurt is nog in ontwikkeling en nog voorzien van bouwstraten, omdat er nog sprake is van bouwverkeer. De bouwstraten hebben een relatief smal profiel, waardoor vrachtverkeer soms moeite heeft om de bocht aan te snijden. Anderzijds kunnen geparkeerde auto's een belemmering vormen en hebben bewoners paaltjes geplaatst of (op gemeenteground) tijdelijke beplanting aangelegd (overigens met instemming van de gemeente). Onderzoek heeft uitgewezen dat er binnen het aanwezige profiel (i.c. het kadastrale eigendom van de gemeente) voldoende ruimte is voor de aanleg van de weg in combinatie met parkeer ruimte en uitwijkplaatsen waar het verkeer elkaar kan passeren. De parkeerbalans en het kaartbeeld van de parkeermogelijkheden zijn als bijlage bij deze Zienswijzennota gevoegd. In overleg met de bewoners wordt de definitieve inrichting bepaald. De huidige situatie is tijdelijk. Dat het nieuwe deel van de wijk nog niet opgenomen in navigatiesystemen is onvermijdelijk, maar ook iets tijdelijk en niet iets waar de gemeente invloed op heeft.*
- d. *In het totaalplan is altijd uitgegaan van 2 ontsluitingswegen. Het plan wordt echter in een aantal fases gerealiseerd. Het is financieel niet haalbaar om beide ontsluitingen nu al aan te leggen. De 2^e ontsluiting is derhalve niet voorzien in het kader van voorliggend bestemmingsplan. Overigens is het plan om bij de verdere woningbouwontwikkeling ten zuiden van Den Berk éérst de tweede ontsluitingsweg aan te leggen alvorens er nieuwe woningen worden gebouwd. Wél is eerder al het besluit genomen om de oorspronkelijke toegangsweg voor bouwverkeer in gebruik te nemen als extra ontsluiting voor de wijk. Bij het woonrijp maken van de wijk wordt daarmee ook rekening gehouden.*

16. Omwonenden ervaren dat afspraken keer op keer niet worden nagekomen. Het voelt als een geldkwestie voor de gemeente en de ontwikkelaar.

Reactie:

Financiën spelen altijd een rol bij woningbouwontwikkeling. Zoals in de beantwoording is aangegeven is er eerder een particulier plan ingebracht voor de ontwikkeling van een hofje met seniorenwoningen. De gemeente was enthousiast over dit plan, maar uiteindelijk bleek het toen ingediende plan financieel niet haalbaar. Het idee is later in aangepaste vorm overgenomen door de huidige ontwikkelaar.

Aanpassingen n.a.v. zienswijzen in het bestemmingsplan:

In de toelichting wordt aangepast dat de doorgang naar de Stippent alleen voor langzaam verkeer toegankelijk is.