

Nota van zienswijzen en wijzigingen
Bestemmingsplan “Meerendreef tussen 2 en 4, Luyksgestel”

Collegevoorstel: 23 april 2024
Raadsbesluit: 30 mei 2024

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Meerendreef tussen 2 en 4, Luyksgestel' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 28 september t/m 8 november 2023. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen binnengekomen op het plan. Een derde zienswijze is door de indiener ingetrokken.

De zienswijzen op het plan zullen op een anonieme wijze worden samengevat. Voor de beantwoording van de zienswijzen is gekeken naar de volledige inhoud. Vervolgens zal hierop een reactie worden gegeven, en zal worden beschreven tot welke aanpassingen in het bestemmingsplan de zienswijzen hebben geleid. Ook vindt er een ambtshalve wijziging plaats.

Zienswijze 1

Deze zienswijze is ingediend namens de omwonenden van 16 adressen. In de zienswijze was ook gevraagd om de zienswijze verder toe te lichten in een gesprek. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 24 januari 2024. Uit dit gesprek zijn nog enkele bezwaren naar voren gekomen, die zijn toegevoegd aan de zienswijze.

Inleiding

Op grond van de ingediende zienswijzen verzoek ik u de raad voor te stellen c.q. verzoek ik de gemeenteraad het bestemmingsplan niet vast te stellen. Het bestemmingsplan kan de toets der kritiek niet doorstaan en voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening.

Gronden zienswijze:

1. De omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft met de omgevingsdialoog niet voldaan aan de minimale voorwaarden uit de inspraakverordening. Zo mist er een verslag van de gemeente. Daarnaast heeft geen deugdelijke verslaglegging door initiatiefnemer plaatsgevonden en is niet geluisterd naar wat is gesteld, laat staan dat er überhaupt wat met de gemaakte opmerkingen is gebeurd en daarvoor een redelijke verantwoording is afgelegd.

Uit het verslag van de inspraakprocedure voorontwerp (de Nota inspraak en vooroverleg) wordt duidelijk dat er veel bezwaren zijn over de wijze waarop de omgevingsdialoog is gevoerd. Inhoudelijk wordt echter niet gereageerd op de bezwaren tegen de gevoerde omgevingsdialoog. In het kader van de inspraak is aan het college gemeld dat alleen de bewoners van Meerendreef 5 en 7 waren uitgenodigd. In haar reactie geeft het college echter aan alle direct omwonenden (die met het perceel aan het plangebied grenzen) per brief zijn in het kader van de omgevingsdialoog zijn uitgenodigd. Dit is een onjuiste weergave van de feiten.

Er wordt verder eenvoudig aangegeven dat na de omgevingsdialoog een inspraakmogelijkheid is geboden en dat de reacties tijdens de inspraakprocedure worden meegenomen en meegewogen als inspraakreactie. Burgemeester en wethouders geven aan dat naar aanleiding van de inspraakreacties het plan op een aantal punten is aangepast en thans als ontwerp ter visie wordt gelegd.

Wij betreuren het dat het gemeentebestuur zo gemakkelijk omgaat met de mislukte omgevingsdialoog. Deze is verkeerd ingestoken en heeft ertoe geleid dat er bij degenen die ik vertegenwoordig geen enkel vertrouwen is in een onafhankelijke beoordeling van de ingediende bezwaren. Burgemeester en wethouders hadden naar aanleiding van de ernstige bezwaren tegen de kwaliteit van de omgevingsdialoog opnieuw een dergelijk overleg moeten eisen om op die manier ervoor te zorgen dat minimaal het vereiste overleg tussen initiatiefnemer en omwonenden thans op een representatieve en ordentelijke wijze zou verlopen. Door direct de volgende fase (die van inspraak) in te gaan geeft u als college er blijk van dat de plannen kost wat kost moeten doorgaan ook wanneer de gerechtvaardigde belangen van derden hierbij onevenredig worden geschaad.

Dit punt is verder pijnlijk bevestigd door de opstelling van uw college tijdens de door het college georganiseerde informatieavond op 4 oktober jl. Door omwonenden is toen de vraag gesteld om het bestemmingsplan in te trekken en eerst een nieuwe omgevingsdialoog te laten voeren. Wethouder Kuijken heeft daarop aangegeven dat het college niet hiertoe bereid is en dat, indien de omwonenden en andere belanghebbenden dit wensen, het college van opvatting is dat zij zich dienen te richten tot de gemeenteraad.

Alternatief plan

Tijdens de omgevingsdialoog hebben enkele omwonenden een alternatief plan gepresenteerd aan de ontwikkelaar, bedoeld om met de ontwikkelaar in gesprek te gaan over het verbeteren van het voorliggende plan. Dit plan is niet te zien of besproken in het verslag omgevingsdialoog. De omwonenden willen graag alsnog in gesprek met de gemeente en ontwikkelaar om tot een alternatief plan te komen. Zij zijn niet geheel tegen woningbouw op deze locatie, maar wel de uitvoeringsvorm waarvoor is gekozen.

2. Belangenafweging

In de Nota inspraak en vooroverleg hanteert uw college als uitgangspunt dat er gebouwd moet worden in de gemeente Bergeijk en dat inbreiding de voorkeur verdient boven uitbreiding. Wij moeten constateren dat het college als uitgangspunt stelt dat woningbouw en behoud van groen in de omgevingsvisie beide van belang zijn en dat hierin in de voorliggende situatie een afweging is gemaakt. Vervolgens wordt gesteld dat het perceel geen betekenis heeft als openbaar groen (dat klopt want is een particuliere tuin) en daarmee dus van beperkte waarde. En daar gaat het in de belangenafweging volledig mis.

Het perceel waarop de woningen zijn gepland, is een “binnenterrein” zoals uw college stelt. Het betreft een perceel dat aan de randen volledig is omsloten door woningen. Het vormt daarmee een groen hart voor de omliggende woningen. Het heeft ook lange tijd als bosje gediend en het woon- en leefklimaat van omwonenden werd hier in belangrijke mate door bepaald. Er is sprake van een ruimtelijke setting, opgesteld met een duidelijke visie van woningbouw aan de randen met een bosgebied in het midden. Deze gehele stedenbouwkundige opzet wordt thans op zijn kop gezet. Er wordt een intensief bouwplan in het groene gebied gepland, waardoor sprake is van een geforceerde ingreep in de omgeving.

Bij de afweging van belangen wordt het belang van woningbouw afgewogen tegen het belang van een functie als openbaar groen maar er wordt geen afweging gemaakt wat de betekenis is van dit groene gebied voor de omwonenden. Juist de functie van dit gebied als groene long is van groot belang voor de omwonenden. Uit de reactie bij punt 1.2.4 is duidelijk dat gemeentebestuur niet is toegekomen aan de betekenis van het gebied in relatie tot de gerechtsvaardigde belangen van de omwonenden. Daarbij gaat het om een afweging tussen het bestaande gebied en de wijze waarop de bebouwing is ingepland en vormgeven waarbij ook de vorm en intensiteit van de bebouwing dient te worden afgewogen. Uit de beantwoording van de inspraakreactie blijkt dat het gemeentebestuur geen juiste belangenafweging heeft gemaakt. Daarbij is het feit dat het plan afwijkt van de Omgevingsvisie een belangrijke indicatie. Immers, de Omgevingsvisie geeft aan dat de bestaande situatie dient te worden gehandhaafd en maakt bebouwing ter plaatse niet mogelijk. Het is aan de raad om af te wijken van die visie maar daarvoor dienen nog sterkere argumenten te worden aangevoerd dan wanneer de ontwikkeling in overeenstemming zou zijn met die visie.

Wij concluderen dat burgemeester en wethouders geen juiste en zuivere belangenafweging hebben gemaakt en achten dit dan ook een zodanig gebrek dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

3. Vorm en intensiteit van de bebouwing

De vorm en intensiteit van de bebouwing is onacceptabel in de omgeving en past niet in een goede ruimtelijke ordening. De bezwaren tegen het huidige plan zijn grofweg: Er worden te veel woningen gebouwd; er is geen goede afscherming met groen voorzien; de woningen zijn te hoog.

Groen

Omwonenden zouden graag zien dat niet alleen in het noorden van het plan, maar aan de zijkanten een groenbuffer wordt gerealiseerd. De aanwonenden aan de zijkanten hebben immers de meeste overlast van de ontwikkeling en staan het dichtst op de woningen. Schijnbaar was er een RO-motief om de noordelijke stroken wel naar groen te herbestemmen, dit zou ook aan de zijkanten moeten gebeuren.

Daarnaast wijzen ze de gemeente erop dat het stuk toegangsweg voor een erg hoog bedrag aan de ontwikkelaar is verkocht. Hiermee, vinden de omwonenden, kan het niet zo zijn dat geld een belemmering is voor het realiseren van meer groen (ten koste van de woonpercelen) of zelfs een groter aantal woningen wordt gerealiseerd om de kosten eruit te halen.

Hoogte en volume

Het liefst zien omwonenden een ontwikkeling van één laag. Zij hebben in hun plan eengezinswoningen voorgesteld. Zij gaven in het gesprek aan niet zozeer tegen de kap zelf te zijn en hebben minder bezwaar tegen de goot- en nokhoogte, maar wel tegen gestapelde woningbouw. Bij gestapelde woningen wordt de verdieping namelijk veel intensiever benut, en wordt er bijvoorbeeld meer op balkons gezeten.

Voorts is kennelijk het college van mening dat een appartementengebouw van 2 bouwlagen eenzelfde invloed op het woon- en leefklimaat heeft als een grondgebonden woning. Het is natuurlijk volstrekt duidelijk dat dat niet het geval is. Bij een gelijke goot- en nokhoogte is de invloed van een dergelijk appartementengebouw uit een oogpunt van privacy en woonbeleving natuurlijk veel ingrijpender dan een grondgebonden woning. Immers, ter plaatse wordt ook op de verdieping natuurlijk veel intensiever gewoond.

Dichtheid

Verder zijn vorm en intensiteit van de bebouwing volstrekt afwijkend van de bebouwing daaromheen en ligt deze als zodanig ook beslist niet in de lijn der verwachting. Als er al gebouwd zou moeten worden, dan ligt het voor de hand om aan te sluiten bij de bestaande bebouwingsstructuur en dienen maatregelen te worden genomen om de negatieve invloed voor woon – en leefklimaat te mitigeren of te verzachten.

In de inspraakreactie is de intensiteit van de voorgestane bebouwing van 20 woningen op circa 4300 m² expliciet aan de orde gesteld. Een woningdichtheid die nota bene hoger ligt dan voor de omgeving waarvoor in de omgevingsvisie de functie “woongebied” geldt en die op geen enkele manier in verhouding is tussen het omliggende gebied en hetgeen je in een klein Brabants dorp als Luyksgestel zou mogen verwachten. Op geen enkele wijze wordt op dit bezwaar ingegaan: volstaan wordt met te vermelden dat er een belang is woningen te bouwen. Ook wordt niet ingegaan op het bezwaar van het aantal woningen.

4. Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid is met uitvoering van het plan in gevaar, dit leidt tot een onacceptabele situatie.

Zoals ook in de inspraakreactie is aangegeven, is de ontsluitingsweg in strijd met de elementaire basisnormen van de verkeersveiligheid.

Uit het advies van RA + ingenieurs blijkt dat er sprake is van een aanzienlijke toename van verkeer, zelfs van een verdubbeling ervan. Op het aspect verkeersveiligheid worden kanttekeningen geplaatst. Het plan kan niet zonder afdoende extra maatregelen worden gerealiseerd.

Verder valt ons op dat de route van de school en het gebrek aan uitzicht vanaf het plangebied niet of onvoldoende terugkomt in het verkeersadvies. Ook wordt in de beschrijving van de bestaande verkeerssituatie gesteld dat sprake is van een overzichtelijke verkeerssituatie. Dit is een onjuiste weergave van de werkelijkheid. De in het rapport getoonde foto is genomen voorbij de bestaande bocht, en dan lijkt het overzichtelijk. De bestaande bocht wordt derhalve genegeerd. Het college is daarop gewezen in de inspraakreactie. De omwonenden hebben bij de digitale toezending van de inspraakreactie een filmpje gestuurd, waaruit de situatie blijkt. Op dat punt is het advies dan ook onvoldoende en gebrekkig onderbouwd.

De omwonenden geven in het gesprek aan dat zij de conclusies uit het verkeersonderzoek te voorbarig vinden. De Meerendreef is in de huidige situatie al gevaarlijk ter plaatse van de bocht. Een hoge haag belemmert hier het zicht. Ze wijzen erop dat het voorgestelde alternatief – een uitritconstructie – juist een tegengesteld effect zal hebben op de verkeerssituatie. In plaats van een verbetering zou dit juist een verslechtering zijn omdat vanuit de nieuwe weg de auto bij het verleen van voorrang stil zal staan op de stoep (door de hoge haag moet dit wel, anders heeft deze auto geen zicht). Hierdoor staan deze wachtende auto's in het zicht en blokkeren zij de doorkijk naar de rest van de straat. De verkeersdeskundige zegt het zelf al: een oplossing met een uitritconstructie is ongebruikelijk in een 30 km/uur zone. Dat geeft meteen al uiting aan het feit dat de situatie volstrekt niet wenselijk is in het bestaande planologische regime en om die reden dan ook moet worden voorkomen.

Wij missen een waarborg bijvoorbeeld in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan dat aan het advies van de verkeersdeskundige wordt voldaan.

5. De ontsluiting naar de Meerendreef gaat ten koste van het woongenot

In de inspraakreactie is gewezen op het feit dat de Meerendreef en Doolhof al sinds jaren steeds drukker worden. De Doolhof wordt nu al meer en meer de hoofdontsluiting voor diverse achterliggende straten in Luyksgestel. Bij de kruising Doolhof/Dorpstraat is bovendien sprake van verkeersoverlast en verkeersonveilige situatie als gevolg van de nabijgelegen supermarkt. Met de toevoeging van 20 woningen zullen de nadelige gevolgen en onveilige situaties voor deze bewoners alleen maar gaan toenemen.

Verzocht is om te voorzien in een rechtstreekse ontsluiting voor fietsverkeer en voetgangers vanuit het plangebied naar de Dorpstraat, bijvoorbeeld langs de bestaande woning aan de Dorpstraat 64. Op deze wijze kunnen bewoners snel en veilig te voet of met de fiets naar de supermarkt en andere winkelveorzieningen, waardoor mogelijk ook het autogebruik afneemt.

In de inspraaknota wordt aangegeven dat er te weinig ruimte is voor een dergelijke ontsluiting en dit ook niet strikt noodzakelijk is. Dit standpunt geeft blijkt van het koste wat kost vasthouden aan het volume en de massa, zonder dat naar de andere relevante ruimtelijke belangen is gekeken.

6. Wateropgave is niet in het plan geborgd

Niet duidelijk in het plan is hoe en waar de waterberging wordt gerealiseerd. Er zijn geen waarborgen in het plan opgenomen dat de vereiste waterberging ook daadwerkelijk dient te worden gerealiseerd.

7. Aerius-berekening

De aerius-berekening heeft plaatsgevonden volgens een verouderde methode. Daarnaast moeten wij constateren dat de effecten niet zijn berekend voor de fase van het bouwrijpmaken. De berekening is daarmee derhalve onjuist c.q. onvolledig.

8. Advies veiligheidsregio

Omwonenden zouden graag een advies van de veiligheidsregio zien waarin bevestigd wordt dat het plan in huidige vorm doorgang kan vinden, want zij betwijfelen dit.

9. Marters

De laatste 2 weken zijn in de buurt weer marters gesignaleerd en op beeld gezet. De conclusies uit de QuickScan flora en fauna worden hierdoor opnieuw in twijfel getrokken.

Beantwoording gemeente:

1.1 De inspraakverordening bepaalt de voorwaarden over wanneer en de wijze waarop de gemeente inspraak dient vorm te geven, en gaat niet over het omgevingsdialoog. Voor dit plan is inspraak geweest conform de Awb, dat wil zeggen dat het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage hebben gelegen waarbij een ieder een zienswijze kon indienen op het plan. Het verslag hiervan is de nota van inspraak en wijzigingen, en de voorliggende nota van zienswijzen.

Voordat het college van burgemeester en wethouders de beslissing maakt in principe mee te werken aan een bestemmingsplanherziening (het principebesluit) vraagt de gemeente altijd van de initiatiefnemer van het plan om een omgevingsdialoog te houden. De omgevingsdialoog is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, bedoeld om aan de voorkant zoveel mogelijk inzicht te krijgen in verschillende belangen en daar zo mogelijk rekening mee te houden. Een omgevingsdialoog is niet bedoeld om de goedkeuring van de omwonenden te krijgen, het is uiteindelijk aan de gemeente om een besluit te nemen waarbij alle belangen zijn meegewogen.

Voor de omgevingsdialoog golden destijds nog geen voorwaarden vanuit de gemeente. Het verslag is vormvrij. De gemeente heeft het verslag beoordeeld, en akkoord bevonden. Het omgevingsdialoog is hiermee correct afgerond. Uit het verslag blijkt bovendien dat naar aanleiding van enkele opmerkingen van omwonenden het plan is aangepast.

Voor het omgevingsdialoog zijn door de ontwikkelaar alle direct omwonenden (die met het perceel aan het plangebied grenzen) per brief uitgenodigd. Van de avond van het omgevingsdialoog is een verslag gemaakt waarin de zorgen die waren aangekaart zijn benoemd. Ook is in het verslag gereageerd op de toen ontvangen berichten. Nadat het verslag was gemaakt is nog een reactie binnengekomen bij de ontwikkelaar. Het is inderdaad de bedoeling dat ook deze worden teruggekoppeld aan de gemeente. Wij betreuren dat dit niet is gebeurd. Dit is echter geen grond om het bestemmingsplan niet verder te zetten.

Na het omgevingsdialoog heeft het college het principebesluit genomen om mee te werken aan deze ontwikkeling. Vervolgens is een bestemmingsplan opgesteld en als voorontwerp in procedure gebracht, waarbij ook een inspraakavond voor omwonenden is gehouden. Inspraak bij dit plan is nu de verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. De reacties die niet zijn meegenomen in het verslag van het omgevingsdialoog zijn vervolgens als inspraakreactie ingediend bij de gemeente, en de gemeente heeft deze beantwoord in de nota van inspraak. Vervolgens is het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd en als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij opnieuw een informatieavond is gehouden. In deze periode is de voorliggende zienswijze ingediend.

Wij gaan de initiatiefnemer niet vragen om opnieuw een omgevingsdialoog te houden. Het bestaande omgevingsdialoog is goedgekeurd door de gemeente. Het omgevingsdialoog is enkel bedoeld om van te voren rekening te kunnen houden met andere belangen. Het omgevingsdialoog is niet bedoeld om omwonenden vetorecht te geven op nieuwe ontwikkelingen. De gemeente heeft de taak de ruimtelijke afweging te maken, en daarbij alle belangen mee te nemen, ook de belangen van de rest van de gemeente. De verantwoordelijkheid voor de inspraak ligt nu het bestemmingsplan in procedure is gebracht bij de gemeente, en niet langer bij de initiatiefnemer. Het opnieuw uitvoeren van het omgevingsdialoog zou bovendien niets veranderen aan het voorliggende plan, de gemeente heeft tenslotte beoordeeld dat het in deze vorm kan doorgaan en daarbij de afweging van belangen al gemaakt.

Wel hebben we op verzoek van de indieners een gesprek gehad waarin zij de zienswijze hebben aangevuld. Uit dit gesprek bleek ook de wens om een alternatief plan, opgesteld door de omwonenden, te bespreken met de ontwikkelaar en de gemeente om zo tot een aangepast plan te komen. Ook werden nogmaals de bezwaren van de omwonenden met de gemeente besproken, deze zijn toegevoegd aan de zienswijze. Wij hebben het alternatieve plan door een externe stedenbouwkundige laten beoordelen, hieruit bleek een voorkeur voor het model van de gemeente. Daarnaast is er een vervolgesprek gehouden met de adviseur van de indieners, een van de indieners, de gemeente en ontwikkelaar samen.

De ontwikkelaar bespreekt zaken over de perceelsgrens individueel met de betreffende omwonenden.

1.2 Het perceel is niet bestemd als groen, deze is bestemd als wonen. Er is geen sprake van een vooropgezet plan om hier een groen hart te creëren, het perceel is gewoonweg in gebruik geweest als tuin bij een woning. De eigenaar zou ook ervoor kunnen kiezen hier bijgebouwen neer te zetten en een flink stuk te verharderen voor bijvoorbeeld een groot terras. Met andere woorden, een groen uitzicht voor de omwonenden was hier nooit gegarandeerd, en is hier juridisch gezien ook niet aanwezig. Onze conclusie dat het groen hiermee weinig waarde heeft is daarmee juist, het is immers op geen enkele manier vastgelegd. Daarmee is ook onze belangenafweging juist gedaan.

1.3 Een groenstrook rondom het gehele plangebied realiseren is geen optie, want deze neemt veel plaats in en is bovendien niet goed te onderhouden door gebrek aan toegangsroutes naar de groenstrook. Bovendien is achtertuinen die aan elkaar grenzen een normaal beeld in Nederland. Voor eventuele afspraken over de erfafscheiding kunnen omwonenden contact opnemen met de ontwikkelaar, dit is hen ook al medegedeeld.

Dat de effecten van 1 of 2 lagen bebouwing vergelijkbaar zou zijn hebben wij nergens gezegd. Wij hebben enkel het plan zoals ingediend, en dat was met 2 lagen en kap, getoetst aan ons beleid en ruimtelijk aspecten, en zijn daarbij tot de conclusie gekomen dat dit ruimtelijk passend is. Bovendien laten de meeste bestaande maximale goot- en bouwhoogtes in de omgeving ook een woning van 2 lagen met kap toe.

Het uitgangspunt bij het realiseren van nieuwe woningen is niet enkel om aan te sluiten op de al bestaande dichtheid. Nieuwe woningbouwontwikkelingen moeten rekening houden met de inzichten en woningbouwbehoeftes van de huidige tijd. Dat kan betekenen dat er afgeweken wordt van de bestaande dichtheid in de buurt, zolang dit ruimtelijk passend is. Gezien de grote woningbouwbehoefte voor kleinere en goedkopere woningen en het uitgangspunt voor zuinig ruimtegebruik is er zeker reden om op deze locatie af te wijken van de bestaande dichtheid. Daarbij zijn wij ook van mening dat een dergelijke dichtheid prima past in een al verstedelijkte omgeving. Bovendien is er alleen sprake van een hogere dichtheid dan de omgeving als het wordt vergeleken met de direct omliggende wegen (zo liggen aan de Kerkstraat en doolhof ongeveer 8 woningen per 5000 m², de oppervlakte van het plangebied) Om deze straten heen liggen juist plekken met een zeer vergelijkbare dichtheid (ongeveer 20 woningen per 5000 m²) als het plangebied, zoals het gebiedje ten zuiden van basisschool De Klepper, gelegen op een afstand van minder dan 200 meter van het plangebied. Al met al zien wij dan ook geen enkele reden om op deze locatie minder woningen toe te staan.

1.4 In de huidige situatie, zo blijkt uit het verkeerskundig onderzoek, kent de Meerndreef naar verwachtingen 200-400 verkeersbewegingen per dag. Met het nieuwe plan komen daar 130-150 verkeersbewegingen bij. Het maximale aantal voor het behoud van een goede leefbaarheid is 5000 per etmaal. Er is dus geen sprake van een verdubbeling van de verkeersaantallen en er is ook geen sprake van een slechte leefbaarheid door het realiseren van voorliggend plan.

Dat een situatie ongebruikelijk is maakt deze niet per definitie gevaarlijk of onwenselijk. De uitritconstructie zorgt juist voor meer veiligheid op het kruispunt door het verkeer uit het plangebied voorrang te laten verlenen. Op de locatie, zo blijkt ook uit het onderzoek, is sprake van een veilige verkeerssituatie zolang aan enkele voorwaarden wordt voldaan.

Het bestemmingsplan beperkt zich tot het aanwijzen van bestemmingen en het opnemen van regels die daarbij gelden. De inrichting van het kruispunt valt hier niet onder, dit zal later worden vastgelegd in een inrichtingsplan die de gemeente dient goed te keuren. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de ontwikkelaar is gesloten. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan zal de gemeente eisen dat het kruispunt veilig wordt aangelegd en zal daarbij het advies van RA+ Ingenieurs gebruiken bij de beoordeling daarvan.

Naar aanleiding van de opmerkingen over het schoolgaand verkeer en de bocht in de Meerendreef hebben wij het verkeersonderzoek op deze punten laten aanvullen. Uit het onderzoek blijkt dat deze aspecten, en het plan als geheel, geen gevaar vormen voor de verkeersveiligheid.

1.5 De door de omwonenden waargenomen verkeersoverlast aan de Doolhof en Dorpstraat maakt geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Uit de verwachte verkeersaantallen uit het verkeersonderzoek blijkt dat de invloed van het nieuwe verkeer van en naar het plangebied op het huidige verkeer zeer klein is. Dat aan de Dorpstraat sprake kan zijn van verkeersoverlast, met name door het vrachtverkeer naar de supermarkt, is bekend. De Dorpstraat krijgt om deze reden een andere inrichting die de doorstroming moet bevorderen, maar deze herinrichting maakt opnieuw geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

Hoewel de realisatie van een tweede ontsluiting in de vorm van een langzaamverkeersverbinding wenselijk was geweest, bleek in een vroeg stadium van het plan al dat dit niet mogelijk zou zijn omdat het plangebied omringd wordt door dicht op elkaar gebouwde huizen. Om een extra verkeersverbinding te creëren, bij welke dichtheid van woningen dan ook, zou ergens een huis geheel of gedeeltelijk opgekocht en gesloopt moeten worden om een weg te realiseren. Dat is kostentechnisch voor dit plan niet haalbaar. Uit het de verkeers- en veiligheidsadviezen en het onderzoek blijkt dat het feit dat het plan slechts één toegangsweg heeft geen belemmering is voor de ontwikkeling, omdat dit geen belemmeringen oplevert voor het verkeer of de veiligheid.

1.6 In zowel de woonbestemming als de verkeersbestemming van de bestemmingsplanregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het bergen van hemelwater. Daarmee is in de bestemmingsplanregels vastgelegd dat de woningen enkel gebouwd mogen worden als het hemelwater op eigen terrein wordt geborgen. Om ervoor te zorgen dat de verplichting om hemelwater op eigen terrein te bergen voor het gehele plangebied geldt hebben wij de voorwaardelijke verplichting ook in de tuinbestemming opgenomen.

1.7 In het onderzoek zijn zowel de aanlegfase als de gebruiksfase meegenomen. Wel is inmiddels een nieuwe versie verschenen van de aerius-berekening met een vernieuwde rekenmethode. De aerius-berekening is daarom opnieuw gedaan met de nieuwste versie. Ook uit de nieuwe berekening blijkt dat het plan geen nadelige effecten heeft op Natura-2000 gebieden.

1.8 Het advies van de veiligheidsregio Zuidoost-Brabant is eerder al met de indieners gedeeld en volledigheidshalve als bijlage toegevoegd aan deze nota.

1.9 Uit de QuickScan Flora en Fauna blijkt dat bij dit plan de beschermde soorten niet verstoord worden, en daarom geen vervolgonderzoek nodig is. Bij het veldbezoek zijn geen sporen gevonden van boommarters. Omwonenden hebben deze wel waargenomen en op beeld vastgelegd. Bij een quickscan is echter het moment van onderzoek bepalend en de rapportage. Als men het anders zou benaderen zou voor alle toekomstige rapporten een vervolgonderzoek gedaan moeten worden. Er is geen aanleiding om te geloven dat zich op deze locatie een leefgebied van een boommarter bevindt. Dat Boommarters het gebied bezoeken betekent nog niet dat zij er ook bijvoorbeeld hun nest hebben.

Conclusie: de zienswijze is gedeeltelijk gegrond, maar zal niet leiden tot vernietiging van het plan. Wel is het verkeersonderzoek op enkele punten aangevuld.

Zienswijze 2

2.1 Dat er gebouwd moet worden in Nederland en dat wij achterburen krijgen is natuurlijk prima maar wij zijn van mening dat de bouw van een dergelijk groot aantal woningen op een dergelijk klein perceel afbreuk doet aan het dorps karakter van de buurt. Met name vrezen wij door toekomstige vergunningsvrije plaatsing van dakkapellen dat het plan zoals het er nu ligt (met lage dakgoten op woningen type B) niet een adequate oplossing biedt voor het verlies van privacy. Wij willen voorstellen om het voor dit type woningen op laagbouw te houden.

2.2 Zoals al gesteld gaat het ons er niet om tegen de houden dat er gebouwd wordt. Wel vinden we goed contact met onze burens, dus ook onze nieuwe burens belangrijk. Uit de plannen blijkt dat niet alle omwonenden de mogelijkheid krijgen om een achterom te realiseren aan het nieuwe hofje. Om de sociale cohesie van de buurt te bevorderen (bijv. samenspelende kinderen en burens die elkaar ook echt ontmoeten) willen we voorstellen dat alle omwonenden de mogelijkheid moeten krijgen om een achterom te maken die uitkomt op het nieuwe hofje. In ieder geval zouden wij graag van deze mogelijkheid gebruik willen maken. In ons geval zou dit slechts een kleine verlenging van de achterom bij de type B woningen betekenen.

Beantwoording gemeente:

2.1 Voor uw opmerking over de dichtheid van het plan verwijzen wij u naar onze beantwoording in 1.3. De plaatsing van ramen maakt geen onderdeel uit van het bestemmingplan en kunnen wij dus niet hierin vastleggen. De ontwikkelaar is bereid om het plaatsen van dakkapellen en zijramen in bepaalde woningen te verbieden door dit als voorwaarde op te nemen in de leveringsakte van de woning. De ontwikkelaar is in kennis gesteld van uw reactie. Eventuele afspraken over de vormgeving van de woningen kunt u met de ontwikkelaar maken.

2.2 Om bij voorbaat voor iedereen een achterom te realiseren is niet mogelijk, dit kost op sommige percelen veel ruimte en is ook niet door iedereen gewenst. In het geval iemand wel een achterom wenst kan samen met de ontwikkelaar besproken worden wat hiervoor de mogelijkheden zijn. De ontwikkelaar is in kennis gesteld van uw reactie. Afspraken over de inrichting van de erfafscheiding/rand van het plangebied, waaronder het realiseren van een achterom, kunt u met de ontwikkelaar maken op het moment dat de inrichting wordt uitgewerkt. Ook andere omwonenden kunnen contact opnemen met de ontwikkelaar, mochten zij hier behoefte aan hebben.

Conclusie: de zienswijze is ongegrond.

Aanpassingen

De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in het plan. Ook wordt de verbeelding ambtshalve aangepast.

Toelichting:

- Het verkeersonderzoek is aangevuld met informatie over het schoolgaand verkeer en de bocht op de Meerendreef.
- De AERIUS-berekening is opnieuw uitgevoerd en vervangen in de bijlagen.

Bestemmingsplanregels:

- In de tuinbestemming is de voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging opgenomen.

Verbeelding:

- De locatie van de middelste en achterste bouwvlakken worden ambtshalve aangepast. Deze verschuiven meer naar achteren om het groen rond de parkeerplaatsen te kunnen realiseren.