

EINDVERSLAG INSPRAAKREACTIES PLAN DE WIJER - DE KUIL

Van 15 september tot 13 oktober 2008 heeft de conceptversie van plan de Wijer - de Kuil ter inzage gelegen in de centrale balie van het gemeentehuis in Bladel. Belangstellenden hebben schriftelijk hun inspraakreacties kunnen indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders. In dit verslag wordt inhoudelijk op deze reacties ingegaan. Waar reacties betrekking hebben op hetzelfde thema, is de beoordeling ervan gebundeld.

Leeswijzer

Onder A staat een opsomming van alle insprekers. Achter iedere naam staat een code. Deze code verwijst naar de inspraakreactie. Alle inspraakreacties staan onder B. Onder C staat onder dezelfde codering de beoordeling van Burgemeester en Wethouders.

De volgende personen hebben een inspraakreactie ingediend.

A. OPSOMMING INSPREKERS

Familie Van Bommel, De Wijer 13, 5527 EA, Hapert – 1e, 2e, 2g, 3e, 4a, 4b, 4e, 5a, 5b, 5c
Mevrouw J.A.M. van Bommel, Oude Provinciale weg 34A, 5527 BP, Hapert – 2e, 2f, 5a, 5b
De heer A. van Dingenen, De Wijer 9, 5527 EA, Hapert – 1e, 2e, 2g, 4a, 4b, 4e, 5a, 5b
Familie Van Dingenen, De Wijer 3A, 5527 EA, Hapert – 1e, 2e, 2g, 3e, 4a, 4b, 4e, 5a, 5b, 5c
Familie Van Dingenen, De Wijer 9, 5527 EA, Hapert – 1e, 2e, 2g, 3e, 4a, 4b, 4e, 5a, 5b, 5c
De heer H. van Dingenen, De Wijer 32, 5527 EM, Hapert – 1f, 4c, 4d
De heer R. van Gompel, Ganzestraat 28A, 5527 CB, Hapert – 1a, 6a
Mevrouw L. van Gompel, Ganzestraat 28A, 5527 CB, Hapert – 1a, 1b
Mevrouw T. van Gompel, Ganzestraat 28A, 5527 CB, Hapert – 1a, 2d
Familie Van Gorp, De Wijer 15, 5527 EA, Hapert – 1e, 2e, 2g, 3e, 4a, 4b, 4e, 5a, 5b, 5c
Familie Hendrikx, De Wijer 11, 5527 EA, Hapert – 1e, 2e, 2g, 3e, 4a, 4b, 4e, 5a, 5b, 5c
Mevrouw H. Hendrikx, De Wijer 11, 5527 EA, Hapert – 6b
De Heer G.J.M. Kolsteren, Dorpsstraat 16, 5085 EG, Esbeek – 6a
Familie Merkx, De Wijer 7, 5527 EA, Hapert – 1e, 2e, 2g, 3e, 4a, 4b, 4e, 5a, 5b, 5c
De heer H. Plasmans, De Wijer 19, 5527 EA, Hapert – 1f
Familie Van Roermund, De Wijer 5, 5527 EA, Hapert – 1e, 2e, 2g, 3e, 4a, 4b, 4e, 5a, 5b, 5c
De heer B.P.G.M. van Roosmalen, De Wijer 26, 5527 EA, Hapert – 4a, 4b
Familie Rooymans - Van Steenis, De Wijer 3, 5527 EA, Hapert – 1e, 2e, 2g, 3e, 4a, 4b, 4e, 5a, 5b, 5c
De heer J. van Roy, De Wijer 36, 5527 EM, Hapert – 1c, 1d
De heer F. Schilders, De Wijer 23, 5527 EA, Hapert - CC
De heer P. Schoenmakers, De Wijer 1A, 5527 EA, Hapert – 1e, 2e, 2g, 3c, 3d, 3e, 4a, 4b, 4e, 5a, 5b, 5c
De heer P. Schoenmakers, De Wijer 14, 5527 EA, Hapert
Familie Viool, Mercurius 18, 5527 EB, Hapert – 2a, 2c, 3a
Mevrouw J. Wouters, Haam 18, 5521 LR, Eersel – 6a
De heer M.N. Zimmerman, De Kuil 4, 5527 AA, Hapert – 4f, 5a, 5b

B. INSPRAAKREACTIES

1) Algemeen

- a) Een aantal insprekers vindt de sociale koopwoningen te prijzig
- b) Een aantal insprekers vraagt zich af of er ook huurwoningen komen
- c) Een aantal insprekers vraagt zich af of ruwbouw ook mogelijk is
- d) Een aantal insprekers geeft aan dat er behoefte is aan meer sociale koopwoningen
- e) Een inspreker vindt dat de seniorenappartementen zich te ver van het centrum bevinden
- f) Een inspreker vraagt zich af wat er met het tankstation gaat gebeuren

2) Beeldkwaliteit

- a) Een inspreker geeft aan de jaren 30 stijl mooi te vinden
- b) Een inspreker heeft de voorkeur voor een landelijke uitstraling
- c) Een inspreker vindt de 'blokkendozen' uit het huidige conceptplan minder passend bij een dorp als Hapert
- d) Een inspreker heeft de voorkeur voor de traditionele stijl boven de moderne stijl
- e) Een inspreker vindt een maximale bouwhoogte tot 2 lagen acceptabel i.v.m. de privacy van omwonenden
- f) Een inspreker vindt dat het appartementencomplex beter aan de rand van het plangebied kan worden gesitueerd i.v.m. de privacy van omwonenden
- g) Een inspreker vindt dat de huidige beeldkwaliteit aan De Wijer moet worden doorgezet

3) Milieuaspecten

- a) Een inspreker vraagt zich af of de geplande woningen niet te veel geluidshinder krijgen van de provinciale weg
- b) Een inspreker uit zijn zorg over de afwatering, als er een fietspad komt op de plaats waar nu een sloot ligt
- c) Een inspreker vraagt zich af wat er gedaan wordt aan het hoogteverschil tussen De Wijer (fietspad) en de rest van het plangebied?
- d) Een inspreker wil graag een blijvende groenstrook tussen het fietspad en zijn garage i.v.m. mogelijke verzakking
- e) Een inspreker vraagt zich af of er voldoende rekening wordt gehouden met fijnstof/luchtvervuiling

4) Verkeerskundige aspecten

- a) Een inspreker vindt dat de toegangsweg vanaf De Wijer zo moet worden aangelegd dat deze aansluit op De Hoeven i.v.m. lichtschijnsel van auto's
- b) Een inspreker geeft aan dat bij de toegang van het fietspad op de Wijer gevaarlijke verkeerssituaties kunnen ontstaan
- c) Een inspreker vraagt zich af welke maatregelen er worden getroffen t.a.v. de verkeerstoename op De Wijer
- d) Een inspreker vraagt zich af of de bushalte verplaatst kan worden
- e) Een inspreker wil graag een doorkijk in de geluidswal om oog te hebben voor spelende kinderen
- f) Een inspreker vraagt zich af wat er wordt gedaan om de verkeersveiligheid te garanderen op De Kuil door verkeerstoename

5) Voorzieningen

- a) Een inspreker wil dat er meer speel- en groenvoorzieningen worden aangelegd dan nu is voorzien
- b) Een inspreker wil dat er meer parkeervoorzieningen worden aangelegd dan nu is voorzien. Geen trottoirs, maar bestrating met parkeermogelijkheden wordt hiervoor gesuggereerd (zoals Het Venbroek en De Vliegert)
- c) Een inspreker wil dat het bestaande groen zo veel mogelijk wordt behouden

6) Vrije kavels

- a) Een aantal insprekers vraagt zich af hoe zij hun interesse in een vrije kavel kenbaar kunnen maken
- b) Een inspreker vraagt zich af of het mogelijk is om op een vrije kavel een tweekapper te bouwen

C. BEOORDELING INSPRAAKREACTIES

Ontwikkeling van inbreidingslocatie de Wijer - de Kuil maakt deel uit van de pilot wonen in Bladel. Kern van de pilot Wonen in Bladel is dat er binnen de bestaande komgrenzen gezocht wordt naar bouwmogelijkheden in de diverse kernen. Wanneer aan deze voorwaarde wordt voldaan, dan geeft de provincie Gemeente Bladel de nodige vrijheid om aan de woningbouw wensen te voldoen. Om dit beleid handen en voeten te geven, heeft de gemeenteraad een Dorpenplan vastgesteld waarin de inbreidingslocaties zijn opgenomen. Ook heeft de raad besloten om in hoofdzaak te bouwen voor de doelgroepen starters en senioren, omdat in het bijzonder de bouw van woningen voor deze doelgroepen in onze gemeente in de knel komt.

Inbreiden betekent dat met de nog beschikbare ruimte binnen de bestaande contouren invulling wordt gegeven aan de woningbehoefte. Met de beschikbare ruimte moet zo zuinig mogelijk worden omgesprongen. Aangezien daarbij in de nabijheid van bestaande woongebieden wordt geopereerd, heeft dit altijd tot gevolg dat de bestaande woonomgeving wordt aangetast. Bij de ruimtelijke invulling is het streven steeds om met de belangen van derden zo zorgvuldig mogelijk om te gaan. Nagegaan wordt of er sprake is van een onevenredige aantasting.

Locatie de Wijer - de Kuil is als inbreidingslocatie opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde Dorpenplan. Het gebied ligt in Hapert en wordt begrensd door de Wijer, de Kuil en de Provinciale weg.

Beoordeling inspraakreacties per rubriek

Algemene conclusie

Veel insprekers hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in te spreken op dit concept plan. Bij de uitwerking van het plan zal op diverse onderdelen rekening worden gehouden met de inspraakreacties en zullen nadere onderbouwingen in het definitieve ontwerp worden opgenomen. De inspraakreacties geven geen aanleiding om tot rigoureuze aanpassingen te komen. De voorgestane hoofdopzet en het woningbouwprogramma blijven intact.

1) Algemeen

- a) Plan de Wijer - de Kuil kenmerkt zich door een gevarieerd woningaanbod, een aanbod dat optimaal aansluit op de woningbehoefte in Hapert. Van daaruit is gekomen tot de differentiatie 39 sociale koopwoningen, 8 appartementen, 6 patiowoningen, 16 halfvrijstaande woningen, 8 vrijstaande en 32 particuliere kavels - in totaal 109 woningen. De sociale koopwoningen zullen worden aangeboden voor een vanafprijs onder de € 193.000,- v.o.n. De kosten voor dit woningtype zitten in het ontwerp: de sociale koopwoningen uit plan de Wijer - de Kuil zijn ruimer dan standaard sociale koopwoningen. Overigens zal de gemeente in een later stadium de prijs-kwaliteitverhouding nog toetsen.
- b) Huurwoningen zijn vooralsnog niet aan de orde. Het standpunt van de gemeente is dat het potentieel aan sociale koopwoningen in de behoefte voorziet.

- c) Of ruwbouw mogelijk is of niet, is niet ter beoordeling van de gemeente. Hierover zullen koopers afspraken moeten maken met de ontwikkelaar.
- d) Buiten de particuliere kavels kent plan de Wijer - de Kuil een differentiatie sociale koopwoningen van ruim 50 procent. Dat is ruim te noemen.
- e) Iemand die het heel belangrijk vindt om in of dichtbij het centrum van Hapert te wonen, zal niet bijzonder geïnteresseerd zijn in een appartement in plan de Wijer - de Kuil. Verder moet bij dit punt worden opgemerkt dat de appartementen niet per definitie voor senioren zijn bestemd.
- f) Het is nog niet duidelijk wat er met het tankstation gaat gebeuren. Wellicht dat het wordt verplaatst en dat het perceel dat vrijkomt kan worden bebouwd, maar het kan ook zijn dat dit in een latere fase of zelfs in het geheel niet gebeurt. In het ontwerp bestemmingsplan wordt in ieder geval de mogelijkheid geboden om er te bouwen.

2) Beeldkwaliteit

- a) Plan de Wijer - de Kuil heeft een eigentijds karakter. Het is een 2008-wijk, met respect voor bestaande bebouwing. Het grootste deel van het plan (70%) wordt projectmatig gebouwd. Van daaruit streven we naar een zekere eenheid. Die eenheid zit 'm vooral in de kleurstelling van de gebouwen. Die kleurstelling moet bovendien een vertrouwd beeld oproepen. Verder nemen we een welstandsparagraaf op in het ontwerp bestemmingsplan. In die welstandsparagraaf staan zaken beschreven als vormgeving, maatvoering, belijning en materiaalgebruik. De regels uit de welstandparagraaf gelden voor iedereen, dus ook voor de bouwers van woningen op particuliere kavels. Die woningen zullen dus ook aan bepaalde vormgevingseisen moeten voldoen.
- b) Zie punt 2a.
- c) Zie punt 2a.
- d) Zie punt 2a.
- e) Het appartementencomplex wordt maximaal 3 bouwlagen hoog, met op de bovenste laag twee appartementen. Daarmee wordt het complex niet hoger dan een standaard woning. Juist om de privacy van omwonenden zo veel mogelijk te garanderen, is gekozen voor een situering van het gebouw middenin het plangebied. Daar is de meeste ruimte, waardoor voor de omliggende woningen maximale privacy is gegarandeerd.
- f) Zie punt 2e.
- g) Als het gaat over de nieuw te bouwen woningen aan de Wijer, dan wordt gestreefd naar een ritmiek in bouwmassa die zich voegt in de bestaande bebouwing. In de welstandsparagraaf in het ontwerp bestemmingsplan wordt hierop dieper ingegaan.

3) Milieuaspecten

- a) Een akoestisch onderzoek maakt onderdeel uit van het ontwerp bestemmingsplan. Daarmee voldoet plan de Wijer - de Kuil aan alle wettelijke normen. De rijwoningen aan de Provinciale weg worden voorzien van zogenaamde 'dove' gevels. Dat betekent dat deze woningen aan die kant van de weg extra goed geïsoleerd zijn. Verder fungeert deze huizenrij als een soort geluidswal, waardoor de overige woningen uit het plangebied ook zo veel mogelijk gevrijwaard zijn van geluidshinder.
- b) Samen met het akoestische onderzoek maakt ook een waterparagraaf onderdeel uit van het ontwerp bestemmingsplan. Plan de Wijer - de Kuil voldoet daarmee aan alle eisen die vanuit het Waterschap worden gesteld. Een goede afwatering is daarmee gegarandeerd. Er zullen verschillende technieken worden toegepast om het hemelwater in de bodem te infiltreren. Die technieken worden op zo'n schaal toegepast, dat overal in het plangebied van een goede afwatering sprake is, gecombineerd met een goede bodemgesteldheid. Waar nodig, zal maatwerk worden geleverd. De sloot bij het fietspad blijft overigens liggen. Deze wordt overkluisd.
- c) De gemeente erkent het hoogteverschil. Hiervoor zal een oplossing worden geboden. Het is niet wenselijk dat het fietspad lager komt te liggen dan de woningen aan de Wijer. Aanneme-

lijk is dat het fietspad en de nieuwe woningen die het betreft op dezelfde hoogte worden gebracht als de Wijer 1A.

- d) Zie punt 3c.
- e) Ook de luchtkwaliteit komt in het ontwerp bestemmingsplan terug. De ontwikkelingen in het plangebied zullen worden getoetst aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet milieubeheer staan.

4) Verkeerskundige aspecten

- a) De gemeente streeft naar een gebalanceerd evenwicht tussen verkeersdruk enerzijds en verkeersveiligheid en verkeershinder anderzijds. Vanuit verkeerskundig oogpunt is een aansluiting op De Hoeven daarom niet aan de orde. Gelet op de bestaande bebouwing is het stratenplan in de vorm zoals die er nu ligt, redelijk te noemen.
- b) Naast twee hoofdaansluitingen kent plan de Wijer - de Kuil een ontsluiting voor langzaam verkeer, in de vorm van een fiets-/voetpad, dat uitkomt op de Wijer. Dat fiets-/voetpad wordt ook begaanbaar voor verhuis-, vuilnis- en hulpdiensten. Juist vanuit het oogpunt van veiligheid beweegt het langzaam verkeer hier los van het gemotoriseerde verkeer. Omdat het hoogteverschil wordt aangepakt, is in de ogen van de gemeente hier geen sprake van een gevaarlijke situatie, maar als de verkeersveiligheid daarom vraagt, dan zullen maatregelen worden getroffen.
- c) Het stratenplan wordt zo gekozen, dat sprake is van een evenwichtige verkeersafwikkeling. Daarbij is de capaciteit van de Wijer ruim genoeg om de extra verkeersdruk op te vangen.
- d) Naast de genoemde aspecten verkeersdruk, verkeersveiligheid en verkeershinder wordt ook een goede bereikbaarheid van het plangebied zelf en van de woningen in en rondom het plangebied gegarandeerd. Binnen dat kader wordt de locatie van de bushalte nader bepaald. Waarschijnlijk is, dat de bushalte verplaatst zal worden. Over de nieuwe locatie gaat de gemeente nog in overleg met vervoersmaatschappij en betrokkenen.
- e) Om de huizen ook aan de achterzijde bereikbaar te maken zullen in de woningrij aan de Provinciale weg op enkele plaatsen doorgangen komen. Het aantal en de precieze locatie van deze doorgangen wordt tactisch gekozen, om de geluidswerende functie van de woningrij optimaal te benutten.
- f) Het verkeer zal voor 75 % het plangebied bereiken via de Wijer, ervan uitgaand dat de kortste route wordt gekozen. Dat betekent dat 25 % de route de Kuil volgt. De Kuil is voldoende geëquipeerd voor deze verkeerstoeiname. Bovendien is de Kuil ingericht als 30 km zone. Overigens worden de verkeersbewegingen in het ontwerp bestemmingsplan meegenomen in het kader van de luchtkwaliteit. Nu al is te zeggen dat plan de Wijer - de Kuil ruimschoots binnen de wettelijke normen blijft.

5) Voorzieningen

- a) De aard en het gewicht van de speel- en groenvoorzieningen in het plangebied komen in verhouding te staan met de beschikbare openbare ruimte, afgemeten aan de behoefte van de wijk. Er is een behoorlijk potentieel aan groen. Rekening houdend met de speelvoorzieningen in het centrum van de wijk, zal plan de Wijer - de Kuil ruim voldoen aan het minimale aantal meters groen dat het leefomgevingsplan verhoudingsgewijs stelt (3%). De nieuwe groenstrook aan de Provinciale weg is in die berekening meegenomen.
- b) De gemeente kiest voor gereguleerd parkeren in plangebied de Wijer - de Kuil. Dat betekent dat er geen parkeermogelijkheden op de trottoirs komen. Uit het oogpunt van verkeersveiligheid houdt de gemeente vast aan een uniforme uitstraling; stoepen met stoepranden dus, en parkeren in parkeervakken. Iedere woning krijgt minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein. Bij de appartementen wordt ondergronds geparkeerd. Samen met de parkeermogelijkheden op eigen grond, zal plan de Wijer - de Kuil in het openbare gebied moeten voldoen aan de gemeentelijke normen. De exacte intekening van de parkeervakken moet nog plaatsvinden. Het ontwerp bestemmingsplan geeft hierover meer inzicht.

- c) Het bestaande groen in plan de Wijer - de Kuil zal zo veel mogelijk worden behouden. Wel zal ook het bestaande groen beheersbaar moeten blijven. In dat kader kan opschonen nodig zijn.

6) Vrije kavels

- a) Voor de uitgifte van de particuliere kavels ligt het initiatief bij de particuliere eigenaren. Het advies van de gemeente aan deze mensen is om zich te verenigen, om zo voor belangstellenden 1 aanspreekpunt te vormen. Interesse in projectbouwwoningen kan kenbaar worden gemaakt bij ontwikkelaar Peter van Gisbergen, telefoon 013 509 12 65 of e-mail info@gisbergen.nl.
- b) In het ontwerp bestemmingsplan worden regels opgenomen voor bebouwingstypologie en maatvoering. Ook voor de vrije kavels worden regels opgesteld. Of en zo ja op welke vrije kavels tweekappers mogen worden gebouwd, wordt nog nader bepaald. Meer hierover in het ontwerp bestemmingsplan.

Bladel, 18 november 2008

Burgemeester en wethouders van Bladel,

de secretaris,

de burgemeester,