

**BEHANDELINGSNOTITIE ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN
"DE WIJER – DE KUIL TE HAPERT"**

Het ontwerp bestemmingsplan 'De Wijer-De Kuil te Hapert' heeft van 15 november tot en 26 december 2011 ter inzage gelegen conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig binnengekomen. Er is dus sprake van ontvankelijke zienswijzen. Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijzen weergegeven, samen met een beoordeling.

Aanleiding voorgenomen planwijziging

Alvorens tot een inhoudelijke beoordeling van de ingediende zienswijzen te komen, is het goed om aan te geven wat de aanleiding heeft gevormd voor deze planontwikkeling. De ontwikkeling van inbreidingslocatie De Wijer-De Kuil te Hapert maakt deel uit van de pilot Bouwen binnen strakke contouren (BBSC) in Bladel. Kern van de pilot BBSC is dat er binnen de bestaande komgrenzen gezocht wordt naar bouw mogelijkheden in de diverse kernen. Wanneer aan deze voorwaarde wordt voldaan, 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. Het plan De Wijer-De Kuil te Hapert is destijds opgenomen als inbreidingslocatie in het Dorpenplan.

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 omgegaan en er moet gebouwd worden naar behoefte. 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 om met de belangen van derden zo zorgvuldig mogelijk om te gaan. Plan De Wijer-De Kuil te Hapert voorziet in de bouw van (maximaal) 113 woningen en omvat een gevarieerd woningaanbod met onder meer sociale koop- en huurwoningen.

ZIENSWIJZEN EN BEOORDELING

1. Zienswijze de heer F.A.J.C. Schilders, De Wijer 23, 5527 EA Hapert (kenmerk: 11ik.5440)

Indiener is van mening dat het perceel aan De Wijer 23 te Hapert mogelijkheid biedt tot het bouwen van een woning (gelegen tussen zijn huidige woning De Wijer 23 en de oostelijke groenvoorziening). Gezien de plannen is het mogelijk om in de toekomst het perceel te bereiken vanaf de achterzijde. Hiermee komt volgens indiener het bezwaar geuit in het verleden in verband met de verkeersveiligheid ten aanzien van de positie in/uitrit in de bocht v.a. N284 te vervallen.

Beoordeling zienswijze 1

Bestemmingsplan De Wijer-De Kuil te Hapert heeft een voorgeschiedenis. Het plan is gewijzigd ten opzichte van het schetsplan dat in het jaar 2009 ter inzage heeft gelegen. Onderhavig plan omvat in totaal (maximaal) 113 woningen. Deze aantallen staan vast en worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Het toevoegen van extra woningen gaat ten koste van het woningbouwcontingent van de gemeente Bladel.

De bebouwing aan De Wijer kenmerkt zich door een lintvormige bebouwing van vrijstaande woningen en een vrij vaste rooilijn. De meeste woningen staan op een gelijke afstand van de kant van de weg, enkele woningen wijken hiervan af. De onderlinge afstand tussen de verschillende woningen wisselt, maar is minimaal 5 meter. De bestaande woningen zijn aan De Wijer georiënteerd en worden vanaf De Wijer ontsloten. Ruimtelijk gezien voldoet het verzoek niet gezien:

- de ruimte tussen het bouwvlak opgenomen voor De Wijer 23 en de oostelijke groenvoorziening is circa 12 meter. Indien er een woning wordt toegevoegd op het perceel, raakt deze aan het reeds opgenomen bouwvlak. Dit is gezien de doorkijken in de lintbebouwing onwenselijk;
- de zichtlijnen naar de oostelijke groenvoorziening worden belemmert door de woning;
- de woning is gedraaid ten opzichte van de huidige bebouwing aan De Wijer. Dit is ongewenst vanwege de dominante rooilijn van de overige woningen in deze straat;
- de ontsluiting geschiedt vanuit het nieuwe plan. Dit is, gelet op de wijze van ontsluiting van de rest van de bebouwing aan De Wijer, ongewenst.

Conclusie: aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. De mogelijkheid tot de bouw van een extra woning op het perceel aan De Wijer 23 is niet gewenst gezien hier geen contingent voor gereserveerd is in het woningbouwprogramma en deze woning vanuit ruimtelijke oogpunt niet voldoet.

2. Zienswijze de heer P.A. Schoenmakers, De Wijer 1a, 5527 EA Hapert (kenmerk: 11ik.5725)

Indiener is het niet eens met de wijze waarop het perceel gelegen ten noorden van De Wijer 1a is weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan. Indiener geeft aan dat het perceel parallel moet lopen aan het bouwperceel aan de overzijde van de straat. Als bijlage heeft indiener een kaart ingediend waarop duidelijk is aangegeven hoe het perceel volgens indiener opgenomen dient te worden in het bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze 2

Bij nadere bestudering van de bestemmingsplankaart delen wij de mening van indiener. Het perceel van indiener is in het ontwerpbestemmingsplan te krap opgenomen. Het perceel van indiener wordt opgenomen zoals indiener aangeeft op de tekening in de bijlagen van zijn zienswijze.

Conclusie: aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Het perceel wordt weergegeven op de plankaart zoals indiener heeft aangegeven in zijn zienswijze. De zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Door onderstaande personen is een zienswijze ingediend. Deze zijn inhoudelijk gelijk en worden gezamenlijk behandeld:

- 3 Zienswijze de heer A.H.M. Van Dingenen, De Wijer 9, 5527 EA Hapert (kenmerk: 11ik.5940);**
- 4 Zienswijze de heer C.L.A.J. Van Gorp en mevrouw T.J.A. Van Gorp-Gielissen, De Wijer 15, 5527 EA Hapert (kenmerk: 11ik.5941);**
- 5 Zienswijze de heer P.A. Schoenmakers, De Wijer 1a, 5527 EA Hapert (11ik.5939).**

1. Indiener stelt dat er geen aparte eisen gesteld worden aan de woningen die aan De Wijer kunnen worden gebouwd. Indiener stelt dat deze woningen dienen te passen in het huidige straatbeeld en het structuurbeeld zoals beschreven in paragraaf 3.2.2 op pagina 19. Concreet: variatie in bouwstijl (geen twee dezelfde woningen naast elkaar) en gebruik van materialen.
2. Indiener pleit voor een gevarieerd straatbeeld in de nieuwe wijk en verzoekt op te nemen dat meerdere kleuren stenen worden toegestaan, o.a. leverkleur. Daarnaast wenst indiener dat in het bestemmingsplan opgenomen wordt dat kunststof kozijnen worden toegestaan.
3. Indiener stelt dat alle bestrating in de nieuwe wijk dient te worden uitgevoerd met duurzame, gebakken materialen, zodat de wijk een dorpse uitstraling krijgt en aansluit bij het huidige straatbeeld in de omgeving.
4. Indiener stelt dat het totale verhardingspercentage in de tabel in paragraaf 5.7.4.2 op blz. 47 onjuist is berekend. 2,07 ha is 53,7% van 3,8565 ha in plaats van de genoemde 63,5%.
5. Indiener stelt dat ten behoeve van de waterberging een vijver zal moeten worden aangelegd aan de oostkant van het plangebied. Deze vijver, volgens indiener 1,26 meter diep, mag voor kinderen niet bereikbaar zijn vanuit de nieuwe wijk.
6. Indiener stelt dat bij de onderbouwing van het aspect 'verkeersveiligheid' in paragraaf 5.9 op pagina 49 enkel de straten in het plangebied onderzocht zijn en De Wijer buiten beschouwing is gelaten. Volgens indiener schiet het bestemmingsplan daarin ernstig tekort. Er zullen twee nieuwe aansluitingen op De Wijer worden gerealiseerd. Om de verkeersveiligheid te kunnen waarborgen dienen, volgens indiener, de consequenties nader onderzocht te worden.
7. Indiener stelt dat de huidige bushalte aan de noordkant van De Wijer ter hoogte ligt van de beoogde nieuwe aansluiting van het plangebied op De Wijer en de naastgelegen nieuwe vrijstaande woning. Indiener vraagt zich af wat er met deze bushalte gebeurt.
8. Indiener verzoekt bij de herinrichting van De Wijer i.v.m. de nieuwe aansluiting ook te onderzoeken of kan worden voorkomen dat men het opstakel op De Wijer ter hoogte van de benzinepomp bij tegemoet komend verkeer via het terrein van de benzinepomp rechts passeert.
9. Indiener stelt dat bij het aspect 'parkeren' de onderbouwing ernstig tekort schiet. Uit de tekst is volgens indiener niet duidelijk welke parkeernorm de gemeente Bladel denkt te moeten hantieren. Een onjuiste parkeerbalans heeft volgens indiener grote nadelige gevolgen voor de kwaliteit van het plan.
10. Indiener zet vraagtekens bij de huidige tekst bij het aspect 'parkeren'. Er staat dat alle woningen op het eigen terrein één parkeerplaats hebben. Indiener vraagt zich af hoe dit kan worden

- 'afgedwongen'. Daarnaast vraagt indiener zich af waarom er in de tekst 150 parkeerplaatsen zouden zijn, terwijl er in het plangebied maximaal 113 woningen worden opgericht. Ook geeft de toelichting aan dat er 85 parkeerplaatsen worden aangelegd in de openbare ruimte, maar dit wordt niet onderbouwd met een tekening.
11. Volgens indiener vermeldt het bestemmingsplan dat er een planschaderisicoanalyse is uitgevoerd. Hieruit zou blijken dat er geen sprake zal zijn van planschade. Indiener doet een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur en vraagt om inzage van de planschaderisicoanalyse.
 12. Indiener stelt dat het 'Waterplan' met de berekende benodigde waterberging ruimschoots te kort gaat schieten. Er wordt gerekend met een netto verhard oppervlak van 1,64 ha, terwijl in de tabel op pagina 47 van de toelichting vermeld staat dat het netto verhard oppervlak met 2,07 ha gaat toenemen.
 13. Indiener stelt dat uit het 'Akoestisch onderzoek' niet duidelijk wordt of het geluid van de provinciale weg als gevolg van de schermwerking van de geluidswalwoningen verder zal gaan neerslaan dan in de huidige situatie.
 14. Indiener stelt dat in het akoestisch rapport verkeersmetingen van De Wijer worden gebruikt van maar liefst twintig jaar oud (1991). Hiermee wordt doorgerekend tot 2022 (31 jaar). Er wordt met een jaarlijkse opslag gerekend, maar deze is elk jaar hetzelfde. Er wordt bovendien geen rekening gehouden met de invloed van de volgende zaken op het aantal verkeer: de sluiting van de Kapelweg, de nieuwe wijk De Hoeven-Noord, de aanleg van het KBP en zelfs niet de ontwikkeling van onderhavig plangebied De Wijer-De Kuil. Indiener is van mening dat het akoestisch onderzoek een onvoldoende beeld geeft van de actuele en de te verwachten situatie en verzoekt dit opnieuw en grondiger te laten onderzoeken.
 15. Indiener stelt dat in het 'Luchtkwaliteitonderzoek' met andere verkeersgegevens gerekend wordt dan in het 'Akoestisch onderzoek'. Bovendien worden in beide rapporten verschillende opslagen gebruikt voor dezelfde wegen. In de 'Milieuhinderinventarisatie' worden weer andere cijfers gebruikt. Indiener vraagt deze onderzoeken opnieuw te laten doen op basis van gelijke getallen en uitgangspunten.
 16. Indiener stelt dat in artikel 4.1 onder d bij de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' staat dat de gronden binnen deze bestemming bestemd zijn voor waterhuishoudkundige voorzieningen. Onder andere de beoogde waterbergingsvijver aan de oostkant van het plangebied is op een dergelijke wijze planologisch verankerd in het bestemmingsplan. Indiener vindt het erg belangrijk dat deze vijver dan ook een 'groen karakter' krijgt. Dat betekent dat zo min mogelijk bestaande bomen ter plaatse mogen worden gerooid en de aanplant van de vijver aan de oostkant moet aansluiten bij de beplanting aan de overkant van de weg (verlengde De Wijer).
 17. Indiener verzoekt de mogelijkheid om parkeervoorzieningen aan te kunnen leggen binnen de bestemming 'Groen' te schrappen. Dit om een duurzame, structurele openbare groenvoorziening te kunnen garanderen.
 18. Indiener verzoekt de 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 1' te schrappen. Deze regeling is opgenomen voor een aantal woningen in het plangebied en hiervoor geldt dat de bijgebouwen bij deze woningen 5 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd dienen te worden i.p.v. 3 meter. Volgens indiener ontbreekt een onderbouwing van deze in het bestemmingsplan. Bovendien zijn er geen stedenbouwkundige redenen voor dit onderscheid t.o.v. de andere bijgebouwenregeling.
 19. Indiener geeft aan dat de perceelbreedte van de woningen aan De Wijer altijd ten minste 20 meter heeft moeten bedragen. Dit dient volgens indiener ook te gelden voor de beoogde nieuwe woningen aan De Wijer. Indiener verzoekt deze bepaling voor deze woningen op te nemen bij artikel 6 en bij de wijzigingsmogelijkheid van artikel 10.

Verbeelding

20. Indiener verzoekt de 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 1' te schrappen van de verbeelding.
21. Indiener verzoekt het voetpad welke de aansluiting van het Holsteinerpad op De Wijer vormt, te schrappen. Deze is volgens indiener erg gevaarlijk en volgens het verslag van de vergadering van de Projectgroep ook niet nodig. Er komen met deze aansluiting 3 oversteekplaatsen o.a. voor schoolgaande kinderen binnen 250 meter op deze drukke weg.
22. Indiener geeft aan dat de voorgevelrooilijn van de beoogde woningen in de achtertuinen van bestaande woningen aan De Wijer 15 en 17 circa 1,2 meter richting de weg verspringen. Voor dit onderscheid zijn volgens indiener geen planologische of stedenbouwkundige redenen

- denkbaar. Indiener verzoekt de voorgevelrooilijn dan wel over de gehele breedte gelijk te houden (bij grote voorkeur allemaal 1 a 1,2 meter naar voren), dan wel over de gehele breedte de voorgevelrooilijn variabel te houden (tussen 2,5 en 3,5 meter vanaf de weg).
23. Indiener wijst erop dat de voorgevelrooilijn op de splitsing Lakenvelder-Holsteinerpad doorloopt tot op de perceelsgrens. Dit lijkt indiener uit oogpunt van overzichtelijkheid en verkeersveiligheid onwenselijk op een splitsing van wegen.
 24. Indiener geeft aan dat de bestemming 'Groen' langs de N284 ter hoogte van kavel 35 en 36 wordt onderbroken door de bestemming 'Wonen-1. Indiener is van mening dat dit een vergissing is en dat de groenstrook ononderbroken dient door te lopen.
 25. Indiener geeft aan dat de parkeerplaatsen aan Holsteinerpad zouden komen te vervallen en bij het perceel in de achtertuin van De Wijer 1a worden gevoegd.
 26. Indiener geeft aan dat de doorgangen in de geluidswoningen niet overeenkomen met de verschillende tekeningen behorende bij het bestemmingsplan.
 27. Indiener stelt dat aan de Lakenvelder bijna uitsluitend vrijstaande woningen komen en dat dit doorgetrokken moet worden bij de kavels 67 t/m 72.

Beoordeling zienswijzen 3, 4 en 5

1. Het bestemmingsplan bevat inderdaad onvoldoende waarborgen dat aan De Wijer gevarieerd en passend in het huidige straatbeeld zal worden gebouwd. De in de toelichting van het plan opgenomen beeldkwaliteitsparagraaf wordt daarom aangevuld met een passage waarmee het aanbrengen van variatie in de aan De Wijer geplande woningen wordt gegarandeerd.
2. Er is in de beeldkwaliteitsparagraaf voor gekozen om een gevarieerd maar wel samenhangend straatbeeld te laten ontstaan, passend voor deze locatie. Een vrijheid in architectuur levert hier ook een bijdrage in. Vanwege de samenhang is ervoor gekozen om de steenkleur van de woningen binnen het rode segment te houden (oranje-rood-mangaan). Naar onze mening zitten hier voldoende keuzemogelijkheden in om een geschikte steen voor de woningen te vinden. De gevraagde leverkleur past niet in dit kleursegment. Tegenwoordig zijn er kunststof kozijnen die van zodanige kwaliteit zijn (met bijvoorbeeld een houtnerf), dat er bijna geen verschil in uitstraling is waar te nemen. Kunststof kozijnen worden derhalve toegevoegd aan het beeldkwaliteitsparagraaf. De leverkleurige steen wordt niet overgenomen.
3. In het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Deze paragraaf handelt met name over de kwaliteitseisen van de bebouwde omgeving. De onbebouwde omgeving wordt niet noodzakelijkerwijs in het bestemmingsplan geregeld. Hiervoor hanteert de gemeente de uitgangspunten van het Normboek Openbare Ruimte van Gemeente Bladel. In dit geval is ervoor gekozen om de kwaliteit van de openbare ruimte te regelen in een separate overeenkomst met de ontwikkelende partijen. Concreet is in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partijen (Gispro B.V. en Vapage B.V.) geregeld op welke wijze de openbare ruimte dient te worden ingericht. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld met de ontwikkelaar. In dit plan zijn de kwaliteitseisen vastgelegd. Voor het plan 'De Wijer-De Kuil te Hapert' betekent dit dat er hoofdzakelijk gewerkt wordt met gebakken materialen in de rijbanen, voetpaden en parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Derhalve constateren wij dat er tegemoet wordt gekomen aan uw zienswijze. Dit leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.
4. De constatering dat het verhardingspercentage onjuist is, is correct. De tabel in de toelichting wordt aangepast, mede gezien de beantwoording van punt 12 van de zienswijze van indiener.
5. Dit gegeven betrekken we bij de uitvoering van het plan, aangezien dit planologisch gezien niet in het bestemmingsplan verankerd kan worden. De vijver krijgt een diepte van circa 1,5 meter, waarin maximaal 50 cm water komt te staan. Dit gebeurt gemiddeld eens in de 10 jaar en indien dit gebeurt duurt het circa 38 uren tot de vijver weer leeg is. Het kan overigens frequenter gebeuren dat er een kleiner laagje water in de vijver komt te staan. Dit laagje water loopt niet over naar een andere sloot, maar blijft in de vijver staan en sijpelt langzaam weg in de ondergrond. Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid van de vijver.
6. Voor de opgenomen 113 woningen zijn er meerdere ontsluitingen van het plan mogelijk. Naast een ontsluiting op De Wijer komt er een ontsluiting op De Kuil en een langzaamverkeersontsluiting op De Wijer. Hierdoor wordt het verkeer vanuit het nieuwe plan gespreid de wijk in- en uitgeleid. De maximum snelheid op De Wijer is 50 km per uur en de maximum snelheid in de nieuwe wijk is 30 km per uur. Beide kruispunten worden aangepast als uitritconstructie op De Wijer, uniform aan de overige wegen in de gemeente Bladel. De gemeente heeft als wegbeheerder de taak om ervoor te zorgen dat een nieuwe woonwijk veilig wordt aangesloten op de bestaande wegenstructuur. Voor de langzaamverkeersontsluiting welke

- uitmondt op De Wijer wordt in de uitvoering van het plan een oversteekvoorziening gerealiseerd met snelheidsremmende maatregelen.
7. Het al dan niet verplaatsen van een bushalte is niet planologisch vast te leggen in het bestemmingsplan. Deze komt ter sprake bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Wel kunnen we antwoorden op dit punt van de zienswijze dat de bushalte niet zal verdwijnen maar verplaatst zal worden in de onmiddellijke nabijheid.
 8. De herinrichting van De Wijer maakt op dit moment geen onderdeel uit van de nu voorliggende uitwerking ten behoeve van de nieuwe woonwijk. Bij een toekomstige herinrichting van De Wijer zal uw punt worden meegenomen.
 9. De parkeernorm voor de nieuwe woonwijk is 1,8 parkeerplaats per woning. In de nieuwe situatie worden binnen het plangebied maximaal 113 woningen gerealiseerd. Voor al deze woningen geldt dat op eigen terrein minimaal één parkeerplaats gerealiseerd wordt. Voor wat betreft de vrijstaande woningen kan gesteld worden dat minimaal de helft van de vrijstaande woningen binnen het plangebied voorzien wordt van een tweede parkeerplaats op eigen terrein. In totaal worden er op eigen terrein minimaal 125 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast worden er 85 parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte. In totaal komt dit neer op een minimum aantal van 210 parkeerplaatsen in het plangebied. Op basis van de parkeernormen van het CROW (Centrum voor regelgeving en onderzoek in de grond,- water,- en wegebouw en in de verkeerstechniek) moeten voor dit plan minimaal 203 parkeerplaatsen aangelegd worden (uitgaande van een norm van 1,8 parkeerplaats per woning). Geconcludeerd wordt dat binnen het plangebied voldoende ruimte aanwezig is om te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Op dit punt zal de toelichting met bovenstaande tekst worden uitgebreid.
 10. Het afdwingen van parkeren op eigen terrein is helaas niet mogelijk. Wel kan er door in de planregels uitgangspunten op te nemen over de rooilijn, de hoofdbebouwing en de bijgebouwen zodanig gestuurd worden dat er vanzelf parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd worden. In het huidige plan beschikt iedere woning over een eigen parkeerplaats. De parkeernorm van 1,8 is mede gebaseerd op het uitgangspunt dat er niet overal op eigen terrein geparkeerd zal worden. De 150 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn gebaseerd op 113 woningen met één eigen parkeervoorziening en de vrijstaande woningen met mogelijkheden voor twee eigen parkeervoorzieningen. Omdat er bij een aantal percelen wordt gerekend met twee parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen er 150 parkeerplaatsen op eigen terrein ontstaan. Deze tweede parkeerplaats op eigen terrein mag volgens de parkeernormen van het CROW niet volledig worden meegeteld, slechts voor 50%. Dit brengt het totaal mee te tellen parkeerplaatsen op eigen terrein op 125. Op dit punt wordt de toelichting verder verduidelijkt. Zie hiervoor ook de beantwoording bij punt 9.
Voor parkeren in de openbare ruimte is ruimte gereserveerd in het bestemmingsplan. Deze parkeervoorzieningen zijn te realiseren in de bestemming 'verkeer'. Er worden onder andere parkeerplaatsen aangelegd in het middengebied van het plan en aan Holsteinerpad.
 11. Planschade is schade die iemand lijdt als gevolg van de wijziging van een bestemmingsplan. Denk bijvoorbeeld aan waardevermindering van een woning. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan iemand voor tegemoetkoming van deze schade in aanmerking komen. Deze tegemoetkoming moet door de gemeente worden vastgesteld en uitgekeerd. Bij de voorbereiding van een project wordt vooraf bekeken of het plan in financiële zin haalbaar is. Om dat goed te kunnen beoordelen wordt vaak een planschaderisicoanalyse opgesteld. In alle eerdere contracten is op basis van artikel 6.4a Wro opgenomen dat een eventuele planschadeclaim vergoed wordt door de ontwikkelaars of particuliere grondeigenaren. Deze planschaderisicoanalyse is inderdaad een openbaar stuk. Gezien het verzoek van indiener dienen wij daarom de planschaderisicoanalyse ter inzage aan bij het gemeentehuis te Bladel.
 12. De tabel op pagina 7 van het 'Waterplan' herbergt de juiste oppervlakte aan verharding, namelijk 1,64 ha. Op basis van dit getal is de benodigde waterberging berekend. De paragraaf Water in de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
 13. Het geluid dat wordt tegengehouden door de woningen en de tussenliggende geluidsmuur wordt voor een deel gereflecteerd in noordoostelijke richting. Dit zal bij de bedrijfspanden aan de noordzijde van de N284 leiden tot een beperkte verhoging van de geluidsbelasting. De geluidsmuur en de woningen aan de N284 leiden niet tot een verhoging van de geluidsbelasting bij de bestaande woningen aan De Wijer. Integendeel, door de ontwikkeling van de woningen in het plan zal de geluidsbelasting op de bestaande woningen juist sterk dalen.
 14. Mede naar aanleiding van een eerder verzoek hieromtrent zijn in december 2011 nieuwe verkeersmetingen verricht. Hieruit blijkt dat de inschatting vanuit de verkeersmetingen uit het jaar 1991 redelijk klopte. Uit de nieuwe metingen blijkt dat de verkeersintensiteit iets lager is dan

waarmee destijds gerekend is. Het akoestisch onderzoek is hierop aangepast. Dit leidt niet tot andere conclusies van het akoestisch onderzoek. De benoemde afsluiting van de Kapelweg maakt onderdeel uit van de laatste verkeersmetingen en leidt dus niet tot een toename van verkeer. Het KBP leidt niet tot een verkeerstoename over De Wijer aangezien er geen directe verbinding is tussen De Wijer en het KBP. De benoemde ontwikkeling aan de Hoeven Noord is in dit stadium nog onzeker en indien dit plan doorgang vindt dan zal dit in sterk afgeslankte vorm gebeuren. Hierdoor wordt er niet uitgegaan van een grootschalige toename van verkeer over De Wijer. Het akoestisch onderzoek en de toelichting worden op basis van deze laatste geluidsmetingen (december 2011) aangepast.

15. Het luchtonderzoek dat een aantal jaar geleden is uitgevoerd, is formeel gezien voor De Wijer-De Kuil te Hapert niet meer nodig. Vanwege gewijzigde wetgeving kan inmiddels volstaan worden met een paragraaf waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling NIBM (niet in betekende mate) is. Dit stuk vervangt dan het luchtkwaliteitonderzoek, waardoor het aanpassen van het luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is. De Milieuhinderinventarisatie was een eerste stap waar specifiek nader onderzoek uit voortgekomen is, zoals het akoestisch onderzoek.
16. Dit punt is tevens een aandachtspunt voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Onze insteek komt overeen met de insteek van indiener. Eén van de belangrijkste veranderingen ten opzichte van het oude stedenbouwkundige plan is aandacht voor groen. Hierdoor is er, ten opzichte van het vorige schetsplan, meer groen gekomen in het middengebied van het plan. De groenvoorziening ten oosten van het plan gaat dienen als waterberging voor het gebied en wordt ingericht als vijver. De vijver kan overstorten naar de bestaande bermsloot langs de Provincialeweg. Indien voor de vijver bomen moeten wijken, worden deze gecompenseerd. Tevens is het voorstelbaar dat indien bomen 'in de weg staan' voor de vijver, de vormgeving van de vijver hierop wordt aangepast. De vijver kan dan tussen de bomen kronkelen. Zo kunnen bomen gehandhaafd blijven.
17. In het plan is voldoende parkeermogelijkheid opgenomen om in te springen op de wijzigingen van de parkeerbalans. Hier zijn we het eens met indiener en wordt de directe mogelijkheid om parkeervoorzieningen aan te leggen binnen de bestemming 'Groen', uit het bestemmingsplan gehaald. Echter, om ook in de toekomst problemen op dit gebied te voorkomen, nemen we een ontheffingsmogelijkheid op om parkeervoorzieningen aan te leggen in de bestemming 'Groen'. Hierdoor dient er een procedure doorlopen te worden om parkeervoorzieningen mogelijk te maken binnen de bestemming 'Groen'. Zo moet de gemeente een afweging maken en is er inspraak mogelijk voor de belanghebbenden.
18. De specifieke bouwaanduiding 'bijgebouwen 1' met een grotere afstand tot de voorste perceelsgrens heeft voornamelijk een stedenbouwkundige achtergrond. Vanuit dit perspectief is het wenselijk dat voor de betreffende reeks, waarin deze woningen zijn opgenomen, een 'luchtig' beeld ontstaat. Dit om een zo 'dorps' mogelijk beeld te laten ontstaan dat goed aansluit bij het open, variabele beeld in de omgeving. Een afstand van 5 meter achter de voorgevelrooilijn zorgt voor een open, luchtige straatwand. Een kleinere afstand maakt het straatbeeld in potentie meer gesloten. Dit is onwenselijk. Daarnaast heeft deze keuze ook een reden die voortkomt vanuit de leefbaarheid. Door deze keuze wordt het potentieel aanwezige oppervlak aan parkeerruimte optimaal benut. De bouwvlakken van de vrijstaande woningen zijn weergegeven op de verbeelding op een afstand van 3 meter van de bestemming 'verkeer'. Indien de bijgebouwen worden opgericht 5 meter achter de voorgevelrooilijn, geeft dit per vrijstaande woning een oprit van 8 meter. Dit geeft de mogelijkheid om op eigen terrein twee auto's te parkeren, waardoor er een minder grote belasting rust op de openbare parkeervoorzieningen in het plangebied. Zo blijft de openbare ruimte leger en fraaier. Ook wordt de kans op parkeerconflicten hierdoor verkleind.
19. De huidige bebouwing aan De Wijer voorziet niet overal in een perceelbreedte van ten minste 20 meter. Daardoor is het straatbeeld momenteel al gevarieerd op dit punt. Een perceelbreedte van 18 meter is ruim en een welkome variatie in het straatbeeld, waar indiener eerder in zijn zienswijze ook voor pleit. Het is geen afwijking van de bestaande bebouwing. De totale breedte van het bouwvlak bedraagt ca. 41 meter, hierbinnen moet de hoofdmassa gebouwd worden van drie vrijstaande woningen. De bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak opgericht worden.

Verbeelding

20. zie punt 18.
21. De langzaamverkeersverbinding heeft twee voordelen. Het ontsluit de achtertuinen van de Kuil, waardoor ook hier woningbouw mogelijk is en daarnaast wordt het langzaam verkeer een eigen ontsluiting geboden naar De Wijer en het centrum van Hapert. Zie verder punt 6.

22. Aan dit punt van de zienswijze wordt tegemoet gekomen. De voorgevelrooilijn van deze woningen komt gelijk te liggen met de overige woningen van de beoogde bebouwing in de achtertuinen van de woningen gelegen aan De Wijer.
23. De overgang van Lakenvelder naar Holsteinerpad is geen splitsing van wegen. Dit is een overgang welke gezien moet worden als een inrit om de woningen gelegen aan Holsteinerpad te bereiken. Verder is dit pad ten dienste van het langzaam verkeer. De voorgevelrooilijn tot op de splitsing achten wij aanvaardbaar.
24. Het is een terechte constatering dat de bestemming 'Groen' langs de N284 moet doorlopen tot aan de oostelijke groenvoorziening. Hier is abusievelijk de bestemming 'Wonen-1' aangeduid. De verbeelding wordt op dit punt aangepast.
25. Zie beantwoording zienswijze 2 van de heer P.A. Schoenmakers, De Wijer 1a te Hapert.
26. De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is juridisch bindend. De inrichtingstekeningen geven daarentegen een indicatie weer van de wijk. Aan deze inrichtingstekeningen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Bij het verlenen van de omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen en het inrichten van het plan wordt getoetst aan de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan en aan de beeldkwaliteitsparagraaf.
27. Zoals indiener zelf al aangeeft in zijn zienswijze zijn aan de Lakenvelder meerdere tweekap-pers toegevoegd aan onderhavig plan, welke zorgen voor variatie in het straatbeeld. Daarnaast is het vanuit het inmiddels vastgestelde woningbouwprogramma van belang dat er ge-bouwd wordt naar behoefte. Door op deze locatie een dubbelbestemming op te nemen, kan de bebouwing beter aansluiting vinden bij de woonbehoefte ten tijde van de realisering van het bouwplan.

Conclusie: aan de zienswijzen wordt deels tegemoet gekomen. De zienswijzen waaraan tegemoet gekomen wordt zijn:

- Punt 1: de beeldkwaliteitsparagraaf wordt aangevuld met een passage waarmee het aanbrengen van variatie in de aan De Wijer geplande woningen wordt gegarandeerd.
- Punt 2: mogelijkheid kunststof kozijnen wordt opgenomen in de beeldkwaliteitsparagraaf;
- Punt 3: gebakken materialen in de rijbanen, voetpaden en parkeerkofters in de openbare ruimte;
- Punt 4 & 11: de tabel in de waterparagraaf wordt aangepast;
- Punt 9 & 10: de paragraaf parkeren wordt uitgebreid;
- Punt 11: de planschaderisicoanalyse De Wijer-De Kuil te Hapert komt ter inzage te liggen;
- Punt 14: laatste geluidsmetingen worden doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan;
- Punt 15: de paragraaf luchtkwaliteit wordt gewijzigd;
- Punt 17: de bestemmingsomschrijving 'Groen' wordt aangepast. De directe bestemming als par-keervoorziening wordt uit de bestemmingsregels gehaald. De mogelijkheid tot het gebruik van de-z gronden als parkeervoorziening wordt opgenomen als ontheffing;
- Punt 22: de voorgevelrooilijn van de 6 woningen gesitueerd op het huidige perceel aan De Wijer 17 wordt aangepast op de verbeelding en komt daarmee over de gehele breedte gelijk te liggen;
- Punt 24: de bestemming 'Wonen-1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Groen', zodat de bestem-ming 'Groen' doorloopt langs de N284 tot aan de oostelijke groenvoorziening in het plan;
- Punt 25: het perceel gelegen ten noorden van De Wijer 1a, de heer P.A. Schoenmakers, wordt ruimer opgenomen.

Tot slot worden een aantal door indiener genoemde punten meegenomen in de uitvoering van het bestemmingsplan, zijnde:

- Punt 5: toegankelijkheid van de vijver;
- Punt 6: aansluiting onderhavig plan op De Wijer;
- Punt 7: verplaatsen van de bushalte aan De Wijer;
- Punt 16: behoud van de bomen bij vijver.

Eindconclusie

Bovenstaande zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het plan. Het bestemmingsplan 'De Wijer-De Kuil te Hapert' dient gewijzigd te worden vastgesteld.

Bladel, 22 maart 2012

De raad van de gemeente Bladel