

VERSLAG BUURTOVERLEG

BESTEMMINGSPLAN 'STOKEKKERS HAPERT HERZIENING 2013' D.D. 19 FEBRUARI 2013 CONCLUDEREND VERSLAG MET STANDPUNTBEPALING GEMEENTE BLADEL

Aanwezig: circa 35 belangstellenden, Eric de Bruin namens SRE milieudienst en Cees van Hintum namens de gemeente.

LEESWIJZER

Onderdeel A geeft een opsomming van alle ingediende reacties. In onderdeel B is in algemene bewoordingen weergegeven waar het bestemmingsplan 'Stokekkers Hapert herziening 2013' voorstaat. In onderdeel C wordt ingegaan op de ingediende reacties. Van de reacties is een korte samenvatting weergegeven met een gemeentelijke standpunt. Een aantal reacties zijn van gelijke strekking. Deze zijn samengevoegd en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

A. REACTIES

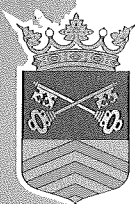
- Reactie 1: de heer Diender, Het Kaar 15, Hapert
- Reactie 2: de heer Van Kemenade, Ganzestraat 30b, Hapert
- Reactie 3: de heer Van de Ven, Het Kaar 40, Hapert
- Reactie 4: de heer Kox, Het Kaar 42, Hapert
- Reactie 5: de heer Van de Ven, Het Kaar 44, Hapert
- Reactie 6: de heer Van der Made, De Vliegert 10, Hapert
- Reactie 7: mevrouw Antonis, Het Ronseel 10, Hapert
- Reactie 8: de heer en mevrouw Dirkx-Strijbos, De Mulder 13, Hapert (schriftelijk binnengekomen)

B. ALGEMENE BEOORDELING

Het geldende bestemmingsplan voor het nog braakliggende gebied ten zuiden van het Kaar, voorziet in hoofdzaak in de bouw van vrijstaande en halfvrijstaande woningen op ruime kavels. Als gevolg van de woningmarkt en het gemeentelijke woningbouwprogramma blijkt hieraan geen behoefte te bestaan. In het nieuwe plan is daarom ingespeeld op de vraag naar goedkopere woningen. Tijdens de inloopmiddag is een stedenbouwkundige schets gepresenteerd van 'De Hoven'. Deze voorziet in het meest zuidelijke gedeelte in het bouwen van aaneengesloten woningen in de vorm van twee hofjes in het groen. Ten zuiden van de woningen Het Kaar 38 t/m 44 wordt voorzien in de bouw van ten hoogste 8 woningen. Oostelijk van het pand Het Kaar 38 kan nog een vrijstaande woning worden gebouwd, welke tevens al mogelijk was gemaakt in het bestemmingsplan Kom Hapert 2010.

Naar aanleiding van de ingediende reacties en naar aanleiding van plaatselijk marktonderzoek is besloten het maximum aantal woningen ten zuiden van Het Kaar 38 t/m 44 terug te brengen naar 8 in plaats van de voorgenomen 14. Daarnaast is dit gebied ruimer bestemd op het gebied van typologie; er kunnen nu naast de vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen ook aaneengebouwde woningen en geschakelde woningen worden opgericht.

Het meest zuidelijk gelegen gebied binnen plan Stokekkers hebben we naar aanleiding van de ingediende reacties en naar aanleiding van plaatselijk marktonderzoek besloten 'flexibel' te bestemmen. Dit houdt in dat er een gebied voor wonen aangemerkt wordt op de verbeelding met voorwaarden. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, kunnen we inspelen op de vraag van dat moment. Zo bouwen we niet voor leegstand, maar vraaggericht. In dit gebied staat een maximale nok- en bouwhoogte weergegeven, een maximaal aantal woningen en de typologie is weergegeven. We hebben zoveel als mogelijk gekeken naar de bestaande situatie zoals deze planologisch is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Kom Hapert 2010.



C. BEOORDELING PER REACTIE

Reactie 1: de heer Diender, Het Kaar 15, Hapert

De heer Diender heeft een bezwaar tegen de ligging van de nieuwe weg achter Het Kaar 38-44. Deze weg zou oorspronkelijk doorlopen tot De Mulder. Nu de weg tussen de woningen aan Het Kaar 34 en 38 komt te liggen, verdwijnt het vrije uitzicht over de oorspronkelijke groenstrook en komt er meer verkeer ter plaatse. Gevraagd wordt waarom hiervoor is gekozen.

Reactie gemeente

De totale heroverweging van het plan (en daarmee ook de benodigde infrastructuur) is ingegeven door het feit dat er momenteel geheel andere omstandigheden gelden dan ten tijde van het oorspronkelijke plan. De behoeften op de woningmarkt zijn gewijzigd en ook de standpunten op het gebied van volkshuisvesting ten aanzien van doelgroepen zijn veranderd. Toch heeft er vanuit financieel oogpunt een heroverweging plaatsgevonden met betrekking tot uitgeefbaar terrein en openbare ruimte.

Als gevolg van de totale heroverweging van het plan is de verkeerskundige situatie gewijzigd. De gewijzigde situatie is vanuit verkeerskundig oogpunt even goed als de situatie uit het verleden. Het argument dat reclamant bezwaar heeft tegen het verlies van vrij uitzicht, heeft geen relatie met de kwaliteit van de gewijzigde verkeerskundige inrichting van het gebied. Indien reclamant van mening is dat hij als gevolg van de wijzigingen in het bestemmingsplan schade lijdt, kent de Wet ruimtelijke ordening hier een aparte planschadeprocedure voor.

Door de nieuwe aansluiting komt ter hoogte van Het Kaar 15 extra verkeer. Hierbij is overwogen dat de extra verkeersgeneratie uitermate laag is en de functie en de maatvoering van de weg hierop berekend is. Gezien het bovenstaande is de nieuwe aansluiting verkeerskundig geen probleem.

Reactie 2: de heer Van Kemenade, Ganzestraat 30b, Hapert

De heer Van Kemenade vindt het plan onvolledig. Hij zou graag zien dat het stuk buitengebied, gelegen aan Het Kaar/Ganzestraat en de percelen Ganzestraat 30b en 32, in de herziening wordt meegenomen.

Reactie gemeente

De percelen aan de Ganzestraat maken onderdeel uit van het uitbreidingsgebied Ganzeakker. Op dit moment worden binnen de gemeente Bladel een aantal woningbouwlocaties (inbreidingslocaties) ontwikkeld. Deze locaties moeten eerst zijn afgerond. Daarna wordt bezien welke behoefte er is. Bovendien is er in de woningbouwplanning tot 2020 geen ruimte voorzien om op deze locatie woningbouw te realiseren. Tot slot is het voornemen, alvorens over te gaan tot woningbouwontwikkeling in het uitbreidingsgebied Ganzeakker, eerst een samenhangende visie voor dit gebied te ontwikkelen.

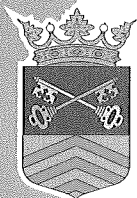
Reactie 3, 4 en 5 zijn gelijk aan elkaar. Deze worden dan ook gezamenlijk behandeld.

Reactie 3: de heer Van de Ven, Het Kaar 40, Hapert

Reactie 4: de heer Kox, Het Kaar 42, Hapert

Reactie 5: de heer Van de Ven, Het Kaar 44, Hapert

- a De bewoners aan Het Kaar 40-44 zijn van mening dat de nieuwe woningen te dicht op hun woningen zijn gesitueerd. Dit is niet acceptabel met betrekking tot de privacy.
- b Het aantal nieuwe woningen is verdrievoudigd ten opzichte van het huidige plan. Bewoners vinden dit niet een 'geringe aanpassing in het aantal te bouwen woningen'. Dit is veel te veel; het belemmert het uitzicht van de huidige woningen, het maximum zou 6 woningen moeten zijn.
- c De bewoners geven aan een strook van 5 á 10 meter te willen bijkopen. Dit is al eerder aan de gemeente kenbaar gemaakt. Deze zou hierop terugkomen.
- d De bewoners stellen voor de nieuwe woningen circa 10 tot 12 meter verder van de bestaande woningen te situeren. De afstand zoals weergegeven in 'model 2 De Hoven' van 15 oktober 2012 is acceptabeler.
- e De bewoners stellen dat de stankcirkel van varkenshouderij Hermans over het gebied is gelegen en dat het daardoor onacceptabel is hier te bouwen.



Reactie gemeente

- a *Plannen voor woningbouw ter plaatse waren bij aankoop van de woningen bekend. Het huidige bestemmingsplan 'Kom Hapert 2010' laat ter plaatse ook woningbouw toe tot een afstand van circa 5 meter tot de achterperceelsgrens van Het Kaar 42/44. Het nieuwe bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat de afstand van het bouwvlak op dezelfde afstand komt te liggen als in het huidige bestemmingsplan.*
- b *De bewoners merken terecht op dat het aantal woningen toeneemt. De hoofdlijnen van het stedenbouwkundige plan zijn echter niet veranderd, de invulling wel. Deze is in overeenstemming gebracht met de huidige woonwensen, met name betaalbare woningen op kleinere kavels voor starters en senioren. Het stedenbouwkundig plan kent nog steeds een groene opzet met voldoende ruimte tussen bestaande en nieuwe woningen. Naar aanleiding van de ingediende reacties is wel besloten het maximum aantal woningen ten zuiden van Het Kaar 38 t/m 44 terug te brengen naar 8 in plaats van de in het voorontwerpbestemmingsplan toegelaten 14.*
- c *Zoals onder punt a reeds vermeld, maken de bedoelde gronden onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling. Verkoop van grond zou de verkaveling van de overige nog te ontwikkelen gronden negatief beïnvloeden. Verkoop van gronden wordt dan ook niet in overweging genomen.*
- d *Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar punt a. De begrenzing van het bouwvlak ter hoogte van Het Kaar 42/44 wordt in overeenstemming gebracht met de begrenzing van het bouwvlak in het geldend bestemmingsplan.*
- e *Met varkenshouderij Hermans is een overeenkomst gesloten over de beëindiging van het bedrijf ter plaatse. De milieuvergunning is ingetrokken. Er ligt geen stankcirkel meer over het gebied en er bestaat dan ook geen belemmering om hier woningbouw te realiseren.*

Reactie 6: de heer Van der Made, De Vliegert 10, Hapert

De heer Van der Made zou graag een mogelijkheid krijgen voor de realisatie van één vrijstaande bungalow of 2 geschakelde patio-bungalows op een stuk grond met een oppervlak van circa 400 m².

Reactie gemeente

In het flexibele gedeelte van het bestemmingsplan is alleen het maximum aantal woningen, de toegestane typologie en de nok- en de goothoogte een gegeven. Ontwikkeling van deze type woningen past niet bij de visie voor dit gebied. Deze visie gaat uit van betaalbare woningen en starterswoningen op kleinere kavels. Echter moet de daadwerkelijke verkaveling nog plaats vinden.

Reactie 7: mevrouw Antonis, Het Ronsel 10, Hapert

Mevrouw Antonis vraagt naar de kaveloppervlakte voor vrijstaande woningen en de grondprijs.

Reactie gemeente

Aangezien het een flexibel bestemmingsplan betreft en de stedenbouwkundige opzet voor een deel van het plangebied nog niet bekend is, is het op dit moment nog niet duidelijk hoe groot de oppervlaktes van de kavels voor (eventuele) vrijstaande woningen worden. Met betrekking tot de grondprijs wordt verwezen naar de Nota Grondbeleid 2009 waarin het volgende is opgenomen: 'Binnen de gemeente Bladel worden de prijzen per object bepaald door middel van taxatie door een gecertificeerd taxateur. De aldus vastgestelde marktprijs is de minimale aankoopprijs die kan worden overeengekomen zonder dat er staatsteun wordt verleend'.

Omdat de kavelgroottes nog niet bekend zijn en er derhalve geen taxatie kan plaatsvinden, kan er nog geen uitspraak worden gedaan over de grondprijs.

Reactie 8: de heer en mevrouw Dirkx-Strijbos, De Mulder 13, Hapert (schriftelijk binnengekomen)

Het aantal nieuwe woningen is verdrievoudigd ten opzichte van het huidige plan. Bewoners vinden dit niet een 'geringe aanpassing in het aantal te bouwen woningen'. De heer en mevrouw Dirkx-Strijbos maken zich zorgen om deze verdichting; wat blijft er over van de rust en ruimte die zij nu mogen ervaren? De wijziging van het plan van een wijk met vrijstaande woningen en ruime tweekappers in de hogere prijsklasse naar een wijk met rijtjeswoningen zal geen positieve uitwerking hebben op onder andere de verkeersdruk in de (nu nog doodlopende) straat en de waardeontwikkeling van de huidige woningen.



Reactie gemeente

De heer en mevrouw Dirkx-Stribos merken terecht op dat het aantal woningen toeneemt. De hoofdlijnen van het stedenbouwkundige plan zijn echter niet verander, de invulling wel. Deze is in overeenstemming gebracht met de huidige woonwensen, met name betaalbare woningen op kleinere kavels voor starters en senioren. Op basis van het huidige bestemmingsplan kunnen ter plaatse van De Mulder 6 vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan kunnen er in het gehele gebied gelegen ten zuiden van plan Stokekkers maximaal 22 woningen worden gerealiseerd. Het stedenbouwkundig plan kent nog steeds een groene opzet met voldoende ruimte tussen bestaande en nieuwe woningen.

Naar aanleiding van de ingediende reacties is wel besloten het maximum aantal woningen ten zuiden van Het Kaar 38 t/m 44 terug te brengen naar 8 in plaats van de in het voorontwerpbestemmingsplan toegelaten 14.

Naar aanleiding van de inloopbijeenkomst en de brief is besloten de inrichting van De Mulder als doodlopende straat te behouden. Het nieuwe bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. De bestemming 'Groen' uit het huidige bestemmingsplan wordt overgenomen.

Voor wat betreft waardevermindering van de woning hebben belanghebbenden het recht een planschadeverzoek in te dienen. Het college van Burgemeester en wethouders beslist op een verzoek om planschade. Doorgaans zal pas een besluit worden genomen nadat een onafhankelijke beoordelingscommissie een advies heeft uitgebracht. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is. Dat wil zeggen dat er geen mogelijkheid meer bestaat om bezwaar of beroep bij de rechtbank of de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen.

Verslag,
Miranda van Dijk, afdeling Ontwikkeling

Het college van Burgemeester en wethouders heeft bij besluit d.d. 24 september 2013 ingestemd met de in het verslag opgenomen 'reactie gemeente'.

Voor akkoord,

De secretaris,

De burgemeester, *Loeg*