



**Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen
bestemmingsplan Duizel-Noord**

***Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling Ontwikkeling
november 2013
13.07609***

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan Duizel-Noord heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 16 mei 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 26 juni). De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 15 mei 2013 in de Hint en de Staatscourant, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan Duizel-Noord zijn vijf schriftelijke zienswijzen ingediend.

Een zienswijze is ingediend door:

1. H.C.M. Seuntiëns, Hoek 10, 5525 AA Duizel;
2. C.C. de Kort, Oude Kerkstraat 40, 5525 AV Duizel;
3. bewoners St. Janstraat 6 tot en met 20 (even nummers), per adres R. Castelijns, St. Janstraat 16, 5525 BJ Duizel;
4. Krijger advies, Postbus 319, 5110 AH Baarle-Nassau, namens de heren A.T.L. Jacobs en J.L. Jacobs over het perceel Hoek 15;
5. Den Hollander advocaten, Postbus 50, 3240 AB Middelharnis, namens L.M. Van de Ven, Groenstraat 34.

De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij per zienswijze (cursief) onze reactie en het voorstel weergegeven.

1. H.C.M. Seuntiëns, Hoek 10, 5525 AA Duizel

Het verzoek is om op het perceel kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie H, nummer 652 een woning mogelijk te maken.



Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling

Het betreffende perceel ligt buiten het plangebied voor Duizel-Noord. Het perceel is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie van De Hoef. Op basis van de, op 3 april 2012 vastgestelde, Structuurvisie is het mogelijk om hier Ruimte-voor-Ruimte woningen te realiseren.

Een Ruimte-voor-Ruimte woning is alleen mogelijk als een titel wordt aangekocht bij de ruimte-voor-ruimteontwikkelingsmaatschappij of als een intensieve veehouderij in de gemeente Eersel wordt gesaneerd volgens de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte. Een combinatie van een deel aankopen en een deel saneren in de gemeente Eersel is ook mogelijk.

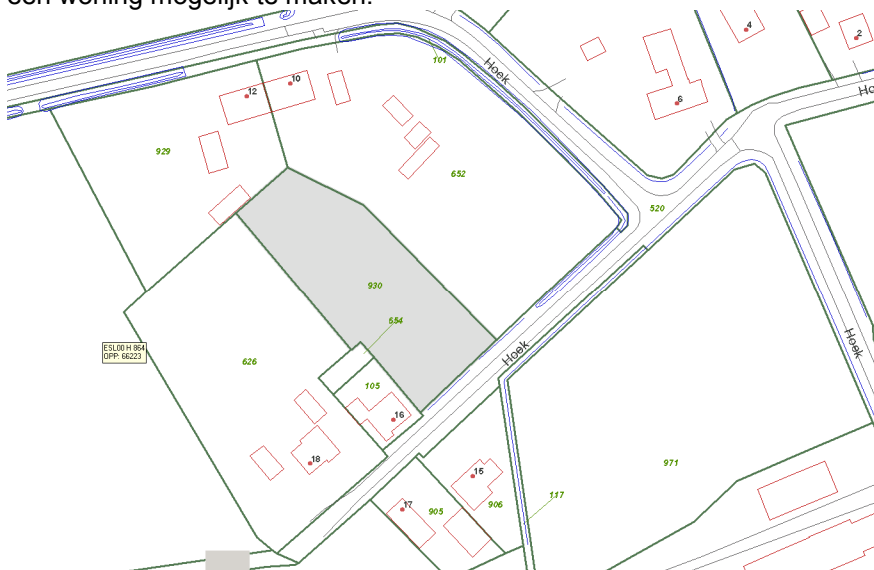
Voor het ontwikkelen van deze locatie is nog geen overeenkomst en geen inzicht of een woning milieutechnisch haalbaar is. Hiervoor zal een aparte procedure moeten worden opgestart.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.

2. C.C. de Kort, Oude Kerkstraat 40, 5525 AV Duizel

Het verzoek is om op het perceel kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie H, nummer 930 een woning mogelijk te maken.



Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling

Het betreffende perceel ligt buiten het plangebied voor Duizel-Noord. Het perceel is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie van De Hoef. Op basis van de, op 3 april 2012 vastgestelde, Structuurvisie is het mogelijk om hier Ruimte-voor-Ruimtewoningen te realiseren.

Een Ruimte-voor-Ruimtewoning is alleen mogelijk als een titel wordt aangekocht bij de ruimte-voor-ruimteontwikkelingsmaatschappij of als een intensieve veehouderij in de gemeente Eersel wordt gesaneerd volgens de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte. Een combinatie van een deel aankopen en een deel saneren in de gemeente Eersel is ook mogelijk.

Voor het ontwikkelen van deze locatie is nog geen overeenkomst en geen inzicht of een woning milieutechnisch haalbaar is. Hiervoor zal een aparte procedure moeten worden opgestart.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.

3. bewoners St. Janstraat 6 tot en met 20 (even nummers), per adres R. Castelijns, St. Janstraat 16, 5525 BJ Duizel

Het aantal kavels grenzend aan de percelen van de St. Janstraat is in vergelijking met eerdere plannen toegenomen van vijf naar elf.

Het is onwenselijk om de starters- of eventuele huurwoningen als eerste rij bebouwing grenzend aan de St. Janstraat te realiseren.

De bezwaren genoemd in de brief van 15 april 2011 blijven gehandhaafd.

Het belangrijkste is dat de geplande groenstrook tussen percelen aan de St. Janstraat en de nieuwe percelen niet smaller moet worden dan de nu opgenomen 10 meter.

De bewoners genieten nu van een vrij uitzicht aan de achterkant van hun huis, met een breed blikveld over de achterliggende velden. Bij het realiseren van deze plannen vervalt dit vrije uitzicht.

De plannen leiden bovendien tot het verlies aan privacy in de achtertuin door het bouwen van woningen tot dicht tegen de achterafscherming.

Een aantal bewoners verliezen hun vrije tijd bezigheden door het wegvallen van groentetuinen en de mogelijkheid tot het houden van klein vee.

De natuurliefhebbers onder ons vrezen een verder wegdringen van de natuur. Beschermd vogels, fazanten, konijnen en hazen zijn regelmatige bezoekers van de achtertuin. Het bezwaar wordt mede gevoed door het feit dat de vrije zone tussen de kavels in het oorspronkelijke plan 30 meter was en nu in het meest recente plan verkleind is tot 10 meter.

Ook zijn de bewoners teleurgesteld dat er geen overeenstemming met de gemeente bereikt kon worden over het huren of kopen van een strook grond achter de huizen.

Stapsgewijs is het plan er voor de huidige bewoners steeds ongunstiger gaan uitzien.

Het realiseren van de huidige plannen van Duizel Noord leidt voor de betreffende bewoners tot een daling van de waarde van de woningen. Er wordt overwogen om een aanvraag om planschadevergoeding in te dienen.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling

Het gebied ten noorden van Duizel is sinds de vaststelling van de StructuurvisiePlus in 2002 de aangewezen uitbreidingsrichting voor Duizel. Dit is bevestigd in het Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 maart 2005. Het wonen aan de rand van een dorp betekent niet dat hier nooit gebouwd zal worden.

Dat door de ontwikkeling van Duizel-Noord uitzicht, privacy en vrijheid verloren gaat, valt niet te ontkennen. De woningbouw is benodigd om in Duizel voldoende woningen met een gevarieerd programma te kunnen bouwen. Binnen Duizel zijn geen locaties voorhanden waar voldoende woningen gerealiseerd kunnen worden.

De gronden zijn in eigendom van de gemeente. De gronden zijn zolang deze niet nodig waren voor onderhavige ontwikkeling aan de betreffende bewoners verhuurd.

Voor de ontwikkeling van Duizel-Noord is onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de flora en fauna. Uit het onderzoek is gebleken dat het plan geen onoverkomelijke problemen veroorzaakt voor de flora en fauna.

De groenstrook wordt zodanig ingericht dat deze voorziet in een afscherpende werking. Dit wordt bewerkstelligd door middel van opgaande beplanting, struiken en bomen, tussen de bestaande woningen aan de St. Janstraat en de nieuwe woningen in Duizel-Noord. De uiteindelijke inrichting zal met de omwonenden besproken worden. De strook wordt dan ook als afscherpende groenstrook aangeduid.

Er is overleg geweest met de omwonenden over de aankoop van de betreffende strook, niet alle omwonenden waren echter bereid tot aankoop op basis van de gemeentelijke voorwaarden (grondprijnsbeleid).

Het indienen van een planschadeverzoek is een recht opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en is mogelijk tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan.

Voorstel:

De zienswijze gedeeltelijk overnemen en het bestemmingsplan aanpassen door een aanduiding op te nemen voor afscherpend groen voor de groenstrook ten noorden van de woningen aan de St. Janstraat.

4. Krijger advies, Postbus 319, 5110 AH Baarle-Nassau, namens de heren A.T.L. Jacobs en J.L. Jacobs over het perceel Hoek 15

Op het adres Hoek 15 is sinds 1984 een herstelrichting voor motorvoertuigen gevestigd. Het groot deel van het plangebied is gelegen binnen de richtafstand van dit soort bedrijven. Het bedrijf op de Hoek 15 is niet bij het onderzoek betrokken naar milieuhinder omliggende bedrijven, hierbij is alleen gekeken naar geurhinder van omliggende bedrijven.

Zowel het ontwerpbestemmingsplan dat in 2011 ter visie is gelegd als tegen het ontwerp dat nu ter vaststelling wordt aangeboden, zijn zienswijzen ingediend.

Ontvankelijkheid:

De thans ontvangen zienswijze is ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling

Naar aanleiding van de zienswijze heeft overleg plaatsgevonden met de indiener van de zienswijze. Het resultaat hiervan is dat er een anterieure overeenkomst is gesloten voor de realisatie van een woning op het perceel Hoek 15. De woning is ruimtelijk inpasbaar in de beoogde rij woningen aan de (doorgetrokken) Hoek. De sloop van de aanwezige bijgebouwen verbetert de ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor is het niet nodig om verder in te gaan op de inhoud van de zienswijze. De al dan niet aanwezige belemmering vervalt hiermee.

Voorstel:

De zienswijze overnemen en het bestemmingsplan aanpassen door het perceel Hoek 15 op te nemen in het plangebied met een woonbestemming en een bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een woning.

5. Den Hollander advocaten, Postbus 50, 3240 AB Middelharnis, namens L.M. Van de Ven, Groenstraat 34

Op 27 juni 2013 is een pro forma zienswijze binnengekomen. De zienswijze is aangevuld op 12 juli 2013. De woningmarkt is na het in december 2009 vaststellen van het Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020 drastisch gewijzigd. Momenteel stagneert de verkoop van woningen en dat heeft weer gevolgen voor de bouw van nieuwe woningen. Omdat is nagelaten om hernieuwd marktonderzoek te doen naar de reële behoefte aan nieuwe woningen kan niet worden uitgegaan van een sluitende exploitatie.

Het Integraal Ontwikkelingsplan Duizel spreekt van een gewaardeerde openheid die moet worden behouden en versterkt. Daarmee strookt niet het aan die zijde van Duizel situeren van een uitbreidingslocatie. Daarbij komt nog, dat de geplande woningbouw op zeer korte afstand van het ook in dat deel van de gemeente gelegen landbouwontwikkelingsgebied is gelegen.

De geurbelasting is weliswaar beoordeeld en voldoende geoordeeld, niet staat vast dat de toekomstige gebruikers niet onnodig aan een te hoge geurbelasting worden blootgesteld. Ook hiervoor wordt gewezen op het landbouwontwikkelingsgebied en op de veehouderij Groenstraat 54¹.

De woningbouw tast de kwaliteit van het beekdal Kleine Beerze te zeer en bovenal onnodig aan. Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld dan zou de infrastructuur moeten worden aangepast, zodat deze niet meer grenst aan het perceel Groenstraat 34.

¹ Het betreft hier het bedrijf Groenstraat 59. Waarschijnlijk is hier sprake van een typefout.

Ontvankelijkheid:

De pro forma zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De aanvulling is binnen de daarvoor gestelde termijn aangevuld. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling

Uit de meest recente prognoses blijkt dat het nog steeds nodig is om woningen in de gemeente Eersel te realiseren. De woningen die in de gemeente Eersel gerealiseerd mogen worden, worden evenredig verdeeld over de dorpen. Voor Duizel worden de benodigde woningen gerealiseerd in onderhavig plangebied. De economische haalbaarheid is aangetoond door middel van de bouwgrondexploitatie. De ontwikkeling van het plan heeft ook een lange looptijd. Het plan voorziet niet alleen in de behoefte op korte termijn, maar ook op langere termijn.

De eerste fase is een mix van verschillende woningtypen. In de eerste fase worden niet alleen duurdere woningen gebouwd. Het plan kan door de flexibiliteit juist inspelen op de actuele vraag, als het totaal aantal woningen maar niet te groot wordt.

De uitbreidingsrichting voor Duizel is in 2002 bepaald door het vaststellen van de StructuurvisiePlus. Hierin is opgenomen dat in dit gebied de mogelijkheid is voor een kleine uitbreidingsmogelijkheid als afronding van het dorp. Hierbij vindt geen aantasting plaats van de landschappelijke openheid. In het integraal ontwikkelingsplan voor Duizel is ook het volgende opgenomen:

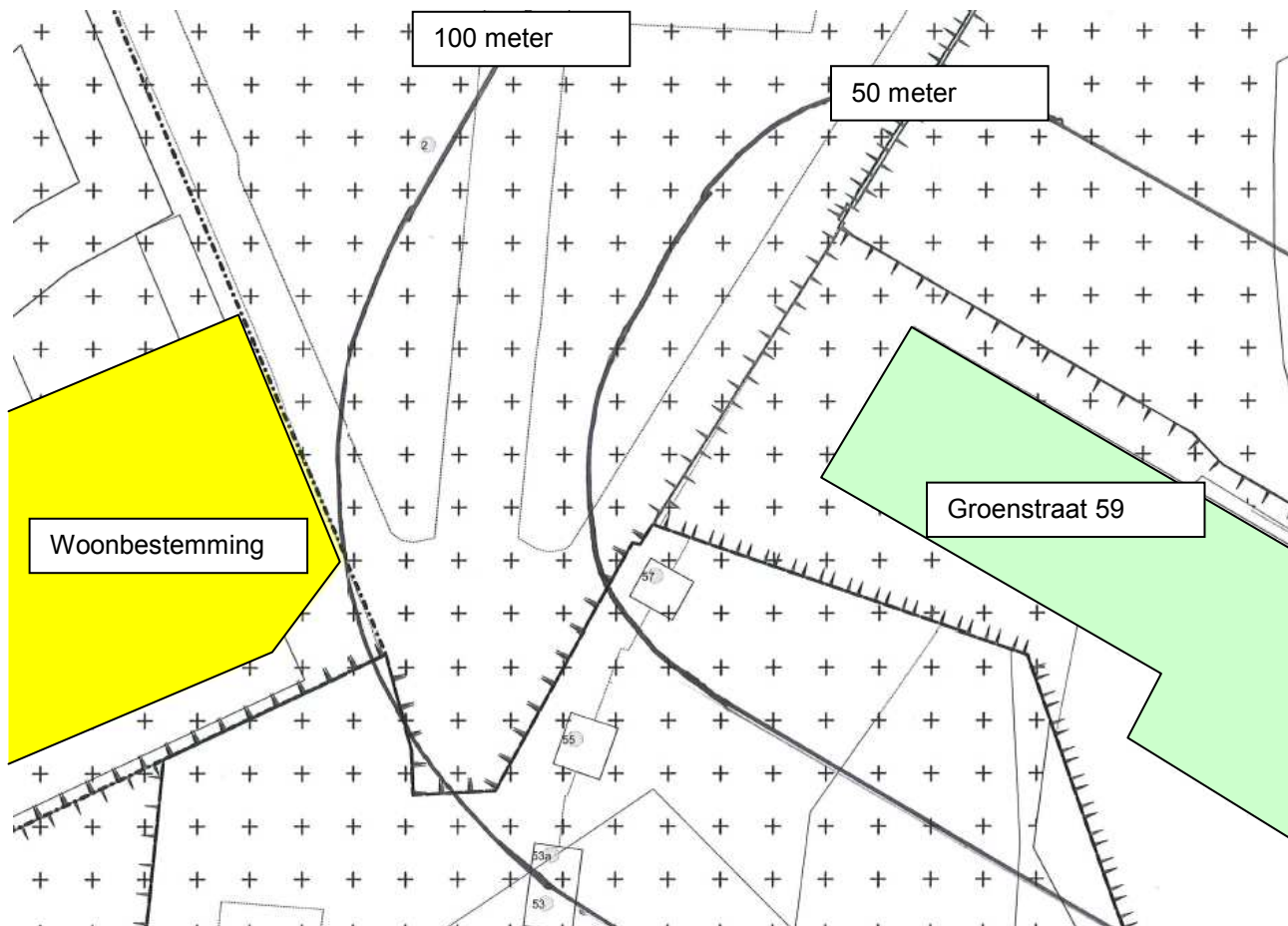
“Duizel Noord, typisch Duizels, De nieuwe uitbreiding Duizel-Noord moet volgens de bewoners een overgang bewerkstelligen en verbindingen leggen tussen het landschap van het dal van de Kleine Beerze en Duizel. De karakteristiek en stedenbouw van de nieuwe uitbreiding van de wijk moet aansluiten bij Duizel. Kleinschalig, ruim, grote groene ruimten met kleinschalige speelvoorzieningen en daaromheen bebouwing. Het beeld dat men schetst doet denken aan de oude Plaatsen, die zo karakteristiek zijn in de Kempen (voorbeelden/referenties zijn Groenstraat, De Hoef, Hoek). Het gebied moet verweven zijn met Duizel enerzijds en anderzijds met de kwaliteiten en karakteristieken van het landschap. In dit landschappelijke raamwerk kunnen informele voorzieningen komen zoals ommetjes (met doorsteken naar bijvoorbeeld Sint Janstraat en Groenstraat), hondenuitlaatplaatsen en informele speelvoorzieningen. Naast twee centrale entrees van de nieuwe wijk dient er ook aandacht te zijn voor fiets- en wandelverbindingen met het dorp en het beekdal. Wat betreft het programma voor de uitbreiding pleit men voor een mix van starters- en seniorenwoningen, aangevuld met reguliere woningbouw. Een dergelijk programma bevordert de leefbaarheid en leidt tot een duurzaam gedifferentieerde gemeenschap.”

De uitbreiding is in het ontwikkelingsplan meegenomen. Het is dus niet in strijd hiermee. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een aansluiting op het agrarische gebied en grote groene ruimten. Tevens sluit het plan aan op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Het landbouwontwikkelingsgebied is iets waar geen rekening mee hoeft te worden gehouden. De bestaande bedrijven zijn in beeld gebracht en deze zorgen niet voor belemmeringen van de ontwikkeling van het plangebied. In het landbouwontwikkelingsgebied worden geen nieuwe bedrijven gevestigd waar rekening mee gehouden moet worden. De geurbelasting is volgens het geuronderzoek op het plangebied is laag. Dit geldt voor zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting in zowel de huidige als de te verwachten toekomstige situatie. Het leefklimaat wordt beoordeeld als goed op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Op het perceel Groenstraat 59 is een paardenhouderij gevestigd. Hier zijn 14 volwassen paarden en 11 paarden in opfok aanwezig. Voor dit bedrijf gelden geen geuremissiefactoren, omdat er minder dan 50 dieren aanwezig zijn. Voor dit bedrijf geldt een wettelijke afstand van 50 meter. Het onderzoek dat is uitgevoerd gaat abusievelijk uit van een verkeerde locatie. Bij het bepalen van de afstand moet uitgegaan worden van het bouwvlak. Het bouwvlak van Groenstraat 59 is gelegen op 100 meter van de bestemming Wonen in het bestemmingsplan Duizel-Noord. Het bedrijf is dus niet belemmerend voor de ontwikkeling van de woningen, zie onderstaande figuur.

De Kleine Beerze is gelegen op ongeveer 300 meter van het plangebied. Het plan heeft gelet op die afstand geen nadelige gevolgen voor het beekdal van de Kleine Beerze.
De door de indiener van de zienswijze voorgestelde aanpassing van de infrastructuur zorgt niet



voor vermindering van het aantal straten, de bestaande straat de Hoek blijft namelijk gehandhaafd. Door de woningen in het gebied 180° te draaien blijven er voor de woningen twee nieuwe wegen nodig, anders kunnen ze niet via een openbare weg ontsloten worden. Het beoogde plan voorziet ook in de aanleg van twee nieuwe wegen. Het stramien is bepaald door de al aanwezige straat (Hoek) en de grootte van de percelen voor het beoogde type woningen. Op deze manier ontstaat een logische indeling en wordt voorkomen dat er achterkanten van percelen grenzen aan het openbaar gebied.

De nieuwe weg wordt opgenomen in de 30 kilometer per uurzone van Duizel. Het woon- en leefklimaat in deze hoek verbetert door het verdwijnen van het agrarisch bedrijf op deze locatie.

De betreffende ontsluiting is één van de ontsluitingen en slechts een gedeelte van het verkeer zal via deze ontsluiting de buurt verlaten. Tevens is de woning Groenstraat 34 gelegen op ongeveer 50 meter van de betreffende ontsluiting, de verwachting is niet dat dit zorgt voor een wezenlijke toename van het geluid.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.

AMBTELIJKE AANPASSINGEN

Het wijzigingsgebied in de bestemming Agrarisch kent een maximum voor het aantal te bouwen woningen van 37. In het stedenbouwkundig plan is het aantal voor het noordwestelijke deel van het plangebied 37 woningen. De te realiseren woningen aan de Hoek zijn abusievelijk niet in het aantal woningen meegenomen. Het maximaal aantal woningen van 37 zal aangepast worden naar 41.