

NOTA ZIENSWIJZEN

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN ONTWERPEXPLOITATIEPLAN JACOBSKAMP

Sint-Michielsgestel
April 2011

INHOUDSOPGAVE

<u>1.</u>	<u>Inleiding</u>	1
	<u>1.1 Inleiding</u>	
	<u>1.2 Ontvankelijkheid</u>	
<u>2.</u>	<u>Reactie op ingebrachte zienswijzen</u>	2
<u>3.</u>	<u>Aanpassingen bestemmingsplan</u>	30
	<u>3.1 Correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte zienswijzen</u>	
	<u>3.2 Ambtshalve aanpassingen</u>	
<u>4.</u>	<u>Tot slot</u>	32

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Jacobskamp", heeft van vrijdag 7 januari 2011 tot en met donderdag 17 februari 2011 ter visie gelegen in het gemeentehuis aan het Meanderplein 1 te Sint-Michielsgestel. De ter visie legging is door burgemeester en wethouders op 6 januari 2011 gepubliceerd/bekend gemaakt in weekblad "De Brug" en de Staatscourant, waarbij een ieder is gewezen op de mogelijkheid een zienswijze schriftelijk of mondeling naar voren te brengen binnen de termijn van ter visie legging.

Tijdens de periode van ter visie legging zijn ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Jacobskamp" zeventien schriftelijke en geen mondelinge zienswijzen ontvangen. Een van de zienswijzen is tevens gericht tegen het ontwerpexploitatieplan.

In het navolgende hoofdstuk volgt een overzicht van ontvangen zienswijzen. Per zienswijze wordt telkens de dagtekening en de datum van binnenkomst weergegeven. Daarnaast is er een korte inhoud van de zienswijze opgesteld met de reactie van de gemeente, die gebaseerd is op de volledige zienswijze. Per zienswijze is aangegeven of en in welke mate de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Daarnaast wordt een ambtshalve aanpassing op het ontwerpbestemmingsplan gemaakt. In hoofdstuk 3 is aangegeven op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd.

Als bijlage bij dit verslag zijn de volledige zienswijzen bijgevoegd. Met het oog op de privacy zijn de namen en huisnummers van privépersonen weggelaten. Het huisnummer is wel vermeld als dit voor de beoordeling van de zienswijze noodzakelijk is.



1.2 Ontvankelijkheid

17 schriftelijke zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn naar voren gebracht.

2. Reactie op ingebrachte zienswijzen

Volgnummer 1

Reclamant : 1
Dagtekening : 12 januari 2011
Ingekomen : 21 januari 2011
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze:

Reclamant brengt de volgende zienswijze in:

- Kan het parkeerterrein dat is gesitueerd tegenover de woning van reclamant, worden afgesloten ivm eventuele overlast van hangjongeren en handel in drugs;
- Wordt het parkeerterrein groen afgeschermd zodat auto's niet in het zicht staan;
- Waar komt de uitrit van het parkeerterrein te liggen? Bij voorkeur niet te dicht bij de woning van reclamant maar bij voorkeur op de locatie waar [redacted] nu zijn uitrit heeft;
- Vrees bestaat voor lichthinder als gevolg van koplampen die 's avonds in de woonkamer van reclamant schijnen;
- Moet er een parkeerverbod komen op de Hooidonksestraat? Gevreesd wordt dat het parkeerterrein te klein zal zijn, met name op wedstrijddagen als er autobussen van spelers en supporters komen;
- Tot hoe laat is de sportkantine geopend, in verband met overlast van vertrekkende sporters;
- Hoe wordt de geluidsoverlast beperkt, het beperkt gebruiken van de oefenhoek lijkt geen haalbare optie;
- Wat verstaat men onder recreatiedoeleinden op het perceel tegenover de Hooidonksedijk en wat is de gemeente van plan met het perceel nr. 431?

Reactie gemeenteraad:

In het ontwerpbestemmingsplan is op de plankaart aangegeven waar welke voorziening ten behoeve van het nieuwe sportcomplex is gepland. In dat kader is relevant waar de bouwvlakken zijn gepositioneerd. In de voorschriften zijn maximale bouwhoogtes vastgelegd. Hieruit kan worden afgeleid, welke bouwmassa's opgericht kunnen worden en op welke locatie. De toerit van het sportpark en parkeerplaats zijn gepland in het noorden. De parkeerplaats is middels een aanduiding aangegeven op de plankaart. Waar de inrit komt te liggen, is nog niet exact bepaald.

De concrete inrichting en detaillering van de diverse onderdelen op het sportpark wordt momenteel verder uitgewerkt. Er wordt een Programma van Eisen opgesteld en op basis daarvan een definitief ontwerp gemaakt. In deze fase wordt bepaald waar de inrit komt te liggen en of een omheining benodigd dan wel wenselijk is. Tevens wordt verder uitgewerkt hoe een en ander groen wordt aangekleed. Bij de situering van de inrit zal rekening worden gehouden met omliggende woningen zodat bewoners in de toekomst geen hinder ondervinden van komend en gaand verkeer. Op het moment dat het ontwerp voor het sportpark gereed is, dan zullen de omwonenden hierover geïnformeerd worden.

Ten aanzien van de vrees voor parkeeroverlast in de Hooidonksestraat scharen wij ons nog steeds achter de conclusie uit het verkeerskundig onderzoek. Er wordt op het park voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen is als uitgangspunt een wedstrijddag (weekend) genomen, de drukste dag in de week. Dus de situatie dat er thuisspelende en uit spelende teams aanwezig zijn. Bij evenementen die incidenteel plaatsvinden, kan het zijn dat het aantal parkeerplaatsen niet toereikend is en dat langs de straten geparkeerd wordt. Dit betreffen uitzonderingsgevallen.

Ten aanzien van de openingstijden van de sportkantine kan het volgende worden opgemerkt. De gemeente heeft in de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) vastgelegd dat alle sportkantines in de gemeente alle dagen van de week geopend mogen zijn tot 24.00 uur. Dit zal dus ook gaan gelden voor het toekomstige clubgebouw op Jacobskamp. Over het algemeen worden weinig klachten ontvangen van omwonenden die overlast ondervinden van vertrekkende sporters. Er bestaat op dit moment geen reden om aan te nemen dat dit op het nieuwe sportpark Jacobskamp anders zal zijn.

Door Cauberg Huygen Raadgevende Ingenieurs BV is onderzoek gedaan naar de geluidhinder vanwege het nieuwe sportpark. Daaruit bleek een overschrijding van de piekniveaus als gevolg van stemgeluid. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is aanvullend akoestisch onderzoek

uitgevoerd naar de te verwachten (maximale) binnengeluidniveaus in de woningen langs de Hooidonksestraat en de Paterstraat. Op basis van die inventarisatie is gebleken dat voor 4 woningen niet met zekerheid kon worden gezegd of de geluidwerende werking van de gevels voldoende is. Om dit te kunnen vaststellen, zijn bouwkundige opnames uitgevoerd in de betreffende 4 woningen. De resultaten hiervan geven blijk van overschrijdingen van de maximale binnenniveaus bij alle 4 de woningen. Om aan de binnenniveaus te kunnen voldoen zullen maatregelen getroffen worden bij de betreffende woningen. Hierover is rechtstreeks met de betreffende bewoners gecommuniceerd. De open hoek langs de Hooidonksestraat zal een groene invulling krijgen. Hier wordt vooralsnog geen sportfunctie voorzien.

Het perceel grenzend aan de Hooidonksedijk is bestemd voor 'Recreatie' en hier zullen de volkstuinten, nu gesitueerd ten oosten van het tennispark, naar toe worden verplaatst. Het perceel nr. 431 naast de woning van reclamant behoudt zijn huidige bestemming agrarisch gebied en is in dit bestemmingsplan dan ook niet meegenomen.

Conclusie:

De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Volgnummer 2

Reclamant : 2
Dagtekening : 8 februari 2011
Ingekomen : 10 februari 2011
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze:

Reclamant brengt de volgende zienswijze in:

Ten aanzien van de Toelichting wordt opgemerkt dat er in het plangebied twee overstorten zijn gelegen. Een van deze overstorten is gelegen binnen 50 meter van bebouwing, waardoor kans op stankoverlast bestaat.

Ten aanzien van de Regels wordt verzocht het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' in de begrippenlijst op te nemen. Hiervoor is een tekstvoorstel bijgevoegd.

Ten aanzien van de Verbeelding wordt verzocht de waterbergingen op de plankkaart op te nemen voorzien van een adequaat beschermingsregime.

Ten slotte wordt erop gewezen dat voor het verleggen van de watergang en het realiseren van de bergingsvoorzieningen een watervergunning op grond van de Keur moet worden aangevraagd.

Reactie gemeenteraad:

U maakt melding van het feit dat in het plangebied een tweetal overstorten zijn gelegen. Eén van deze overstorten is, zoals u correct stelt, binnen de 50 meter zone gelegen. Met de inpassing van de woningbouw is daarmee rekening gehouden.

In het jaar 2001 is de overstort Litsersstraat omgebouwd naar een bergbezinkbassin, dit overeenkomstig de bepalingen volgens de destijds geldende wet Verontreiniging Oppervlaktewateren (wVO).

Dit betekent concreet dat het overstortende rioolwater in de ondergrondse bak blijft. Op het moment dat het rioolstelsel weer in rust is doordat de hevige regenbui afloopt, wordt het opgevangen rioolwater automatisch teruggebracht in het rioolstelsel. Dit principe houdt in dat het oppervlaktewater niet wordt bevuild. Het vervuilende effect van een dergelijke voorziening is dan ook nagenoeg nihil. De voorziening kent wel een nooduitlaat die enkel in werking treedt bij uitzonderlijke excessen in hoeveelheid neerslag. Een bergbezinkbassin kent daarnaast geen stankoverlast. In vergelijking met de traditionele overstorten kunnen dergelijke voorzieningen beter ingepast worden in ruimtelijke ontwikkelingen.

Op het onderdeel Regels hebt u ons verzocht de in uw brief vermelde tekst op te nemen behorende bij het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'. Uw verzoek zal door ons gehonoreerd worden.

Op de Verbeelding vraagt u ons door middel van arcering en aanduiding de locaties van waterberging op te nemen in een beschermregime. Dit zal door ons verzorgd worden, voor wat betreft het woningbouwdeel. Voor het sportpark dienen de exacte locaties voor de wadi's nog te worden bepaald. Tot slot wijst u ons op het feit dat voor het verleggen van watergangen en het realiseren van bergingsvoorzieningen een watervergunning nodig is op grond van de Keur. Wij zullen daartoe een aanvraag voor de benodigde watervergunning indienen.

Conclusie:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' wordt opgenomen conform gedaan tekstvoorstel;
- op de verbeelding worden voor het woningbouwdeel de locaties voor waterberging opgenomen in een beschermingsregime.

Voor de overige onderdelen wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Volgnummer 3

Reclamant : 3
Dagtekening : 10 februari 2011
Ingekomen : 11 februari 2011
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze:

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan wordt de volgende zienswijze ingebracht:

Parkeren

Op de verkavelingstekening is niet duidelijk te zien hoeveel parkeerplaatsen er in het plangebied zijn opgenomen. Er kan niet worden getoetst of er sprake is van een sluitende parkeerbalans. Verzocht wordt dit in de toelichting in beeld te brengen. Verder is niet duidelijk of de adviezen over parkeren op pag. 7 van het verkeerskundig onderzoek worden overgenomen.

Woningbehoefte

Nergens in de toelichting wordt het woningbouwprogramma onderbouwd. Uit de woningtypenkaart bij het exploitatieplan is af te leiden dat er 290 woningen worden gebouwd, terwijl de plankaart uitgaat van 293 woningen. Op dit punt klopt het bestemmingsplan niet met het exploitatieplan.

In de Woonvisie is beschreven dat er veel behoefte is aan starterswoningen, er wordt teveel gebouwd in de duurdere sector. Ook wijst de woonvisie op het belang van levensloopbestendige woningen. Uit het woningbouwprogramma blijkt een behoefte aan 331 eengezinswoningen, uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet in hoeverre het woningbouwprogramma Jacobskamp hierin past.

Archeologie

Is het archeologisch onderzoek (nader veldonderzoek twee deellocales) wel volledig, aangezien een deel van de locatie niet toegankelijk was omdat de eigenaar hiervoor geen toestemming gaf?

Vijftien- achttien extra woningen niet verwerkt in de onderzoeken

Bij de onderzoeken verkeersafwikkeling, luchtkwaliteit en geluid is uitgegaan van 275 woningen, niet van 293 woningen die uiteindelijk worden gebouwd. Ten aanzien van de berekeningen voor de verkeersafwikkeling wordt gesteld dat het verschil in woningen marginaal is. Er wordt niet gemotiveerd waarom een toename van 5% van het aantal motorvoertuigen per etmaal niet significant is, dit is derhalve onvoldoende onderbouwd.

Ligging woningen nab.j sportvelden, schuttersgilde en tennisvereniging

Voor wat betreft de bestaande woningen, wordt bij een negental woningen de piekniveaus geluid overschreden. Het betreft stemgeluid. Deze overschrijding wordt niet als onverantwoord beschouwd mede gezien het niet continue karakter van het stemgeluid. Niet duidelijk is wat wordt bedoeld met het "niet continue karakter". Hoe wordt gewaarborgd dat het oefenterrein niet in de avonduren wordt gebruikt?

De gemeente verwijst naar een nader onderzoek naar de geluidwerende werking van de gevels van de woningen. Wanneer wordt dit uitgevoerd? Op dit moment is sprake van een onvoldoende onderbouwing.

Er wordt erg gemakkelijk omgegaan met het binnen de richtafstanden aanwezig zijn van gevoelige objecten. Opgemerkt wordt dat richtafstanden niet zijn voorgeschreven om hier vervolgens consequent van af te wijken.

Bij de tennisvereniging dient een geluidswal te worden aangebracht. Hoe wordt de realisering hiervan gewaarborgd?

Geur

In paragraaf 5.9 wordt ingegaan op de geurcontouren. Vanwege onduidelijkheid van het bijgevoegde kaartje kan dit onderdeel niet goed worden beoordeeld.

Flora en fauna

In de toelichting wordt in paragraaf 5.10 verwezen naar een nog uit te voeren onderzoek naar de sperwer. Dit onderzoek dient te zijn verricht als het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Daarnaast dienen nog mitigerende maatregelen te worden beschreven ten aanzien van de vaste rust- en verblijfsplaats van de huismus en de zwarte roodstaart.

Over het vleermuisonderzoek wordt gezegd dat de omgeving niet geschikt is als foerageergebied, vliegroute of rust en verblijfsplaats vanwege de verlichting. Wordt de omgeving niet nog minder geschikt vanwege meer verlichting door de nieuwe plannen van de sportvelden? In de directe omgeving zijn vermoedelijk wel paarverblijven van dwergvleermuizen. In hoeverre is uitgesloten dat deze vermoedelijke paarverblijven geen hinder ondervinden van de plannen?

Waterberging

Artikel 3 van de regels staat de bouw van nutsgebouwen toe binnen de Groenbestemming. Een aantal van de tot Groen bestemde gronden heeft echter een waterinfiltratiefunctie. Staat dit elkaar niet in de weg?

Reactie gemeenteraad:

Parkeren

In paragraaf 3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de aanbevelingen op grond van de CROW-normering zijn overgenomen als parkeernorm. Dit is vastgelegd als verbindend voorschrift in artikel 10 'Wonen' waar onder 10.1 lid b de normen per woningtype zijn vermeld. Aangegeven is dat er in het plan voldoende ruimte beschikbaar is voor parkeren. Er wordt zowel geparkeerd op eigen terrein als in de openbare ruimte. In het inrichtingsplan wordt dit concreet uitgewerkt. Een vergunning voor de realisatie van het plan kan eerst dan worden verleend als voldaan wordt aan de voorschriften uit het bestemmingsplan. De voorgeschreven parkeernorm zal dan een van de toetsingskaders vormen. Ter zekerstelling zal in de voorschriften worden vastgelegd dat voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein en in het openbaar gebied moeten worden aangelegd en in standgehouden.

Woningbehoefte

Geconstateerd is dat het exploitatieplan en bestemmingsplan qua aantallen niet corresponderen. Dit verschil is tweeledig. Enerzijds is op de verbeelding een foutief aantal te bouwen woningen opgenomen in één van de bouwvlakken direct ten oosten van het Tennispad. Hier worden 4 woningen voorzien en geen 6 zoals op de plankaart staat aangegeven. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan gecorrigeerd. Anderzijds is op de plankaart van het bestemmingsplan de bestaande woning aan de Hoodonksestraat 2 meegenomen. Deze woning is in het exploitatieplan als te handhaven gebied opgenomen. Dus ook in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van 290 nieuw te bouwen woningen.

In een landelijke regio als Sint-Michielsgestel is bouwen voor de eigen behoefte (natuurlijke bevolkingsgroei) het uitgangspunt. Om gelijk op te kunnen bouwen met de natuurlijke bevolkingsgroei zal het huidige woningbouwprogramma gefaseerd worden uitgevoerd.

De 'Voortgangsrapportage Wonen 2010 Regio Noordoost-Brabant' geeft inzicht in de ontwikkeling van de (harde) plancapaciteiten met betrekking tot de woningbouwopgave voor de regio. De ontwikkeling van de woningvoorraad blijft achter als gevolg van de kredietcrisis. Voor de komende periode is het uitgangspunt een realistisch en regionaal afgestemd woningbouwprogramma waarbij tijdig moet worden ingespeeld op de krimp van de bevolking en het aantal huishoudens.

Volgens de bevolkings- en woningbehoefteprognose 2008 is het nodig dat de woningvoorraad in Noordoost Brabant in de periode 2010-2019 toeneemt met 28.270 woningen. Rekening houdend met de verwachte sloop van woningen zijn 32.500 woningen aan capaciteit benodigd. Het grootste aandeel woningen dient te worden gerealiseerd in het stedelijk concentratiegebied van de subregio 's-Hertogenbosch. Op grond van bovenstaande prognose bedraagt de benodigde capaciteit voor de gemeente Sint-Michielsgestel 1.460 woningen. Het huidige woningbouwprogramma van de gemeente tot 2025 is circa 1.100 woningen groot.

In de gemeente zetten we in op een gevarieerd woningbouwprogramma. Belangrijke doelgroepen zijn starters/ jongeren en senioren. Uit de woonvisie en het woonwensenonderzoek blijkt dat in de kern Den Dungen behoefte bestaat aan grondgebonden woningen. De gemeente zet in op het realiseren van goedkope starterswoningen. Verder is de doelgroep senioren zo divers, dat het woningaanbod ook

divers moet zijn. In Jacobskamp is een gevarieerd aanbod opgenomen van woningtypen in verschillende prijsklassen zodat alle doelgroepen vertegenwoordigd zijn

Tot slot is Den Dungen in de provinciale structuurvisie aangewezen als 'stedelijk concentratiegebied' en de kern waar eventueel voor de regio 's-Hertogenbosch gebouwd zou mogen worden. Regionale afstemming is daarbij vereist om realistische toekomstige bouwopgaves te realiseren.

Archeologie

Op twee deellocaties in het plangebied is karterend booronderzoek uitgevoerd. Op het zuidelijk deel van deelgebied 2 kon geen onderzoek worden uitgevoerd vanwege het ontbreken van betredingstoestemming. De bevindingen op de deelgebieden die wel nader onderzocht zijn waren echter van dien aard (geen indicatoren aangetroffen) dat op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat de verwachtingswaarde van de deelgebieden laag is. Er bestaat geen aanleiding voor uitgebreider/nader onderzoek.

Vijftien- achttien extra woningen niet verwerkt in de onderzoeken

Door Agel Adviseurs is nader onderzoek verricht naar de effecten van de planverdichting op de onderdelen geluid en lucht. De onderzoeken uitgevoerd door Cauberg-Huygen raadgevende ingenieurs bv zijn gebaseerd op een plandichtheid van 276 woningen. Binnen het plangebied heeft een verdichting plaatsgevonden tot 290 woningen. Op basis van de aanvullende geluidberekeningen kan geconcludeerd worden dat sprake is van een marginale toename die varieert van 0,03 dB tot 0,2 dB. Akoestisch gezien kan deze toename als niet relevant worden aangemerkt.

De effecten van de planverdichting op de luchtkwaliteit zijn eveneens marginaal. Met een toename van de concentratie stikstofdioxide van 0,04 ug/m³ en voor fijn stof van 0,01 ug/m³, liggen beiden beneden de geldende NIBM-grens van 1,2 ug/m³. Voor de onderliggende berekening wordt verwezen naar het rapport van Agel Adviseurs d.d. 8 april 2011, dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Voor de onderbouwing van het effect van de planverdichting op de verkeersafwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 5.3 van de Toelichting van het bestemmingsplan.

Ligging woningen nabij sportvelden, schuttersgilde en tennisvereniging

De overschrijding van de maximale geluidniveaus wordt veroorzaakt door stemgeluid. Voor de bronvermogens en uitgangspunten voor het onderzoek is gebruik gemaakt van bureau-ervaringscijfers. Uitgangspunt is dat elke speler en elke toeschouwer gedurende een kwart van de tijd praat en gedurende 5 minuten per uur schreeuwt. Het is derhalve geen continue doorlopende geluidsbron maar de geluidsbron die de hoogste piekniveaus veroorzaakt.

De open hoek langs de Hooidonksestraat zal een groene invulling krijgen. Hier wordt vooralsnog geen sportfunctie voorzien.

Door Cauberg Huygen Raadgevende Ingenieurs BV is onderzoek gedaan naar de geluidhinder vanwege het nieuwe sportpark. Daaruit bleek een overschrijding van de piekniveaus als gevolg van stemgeluid. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten (maximale) binnengeluidniveaus in de woningen langs de Hooidonksestraat en de Paterstraat. Op basis van die inventarisatie is gebleken dat voor 4 woningen niet met zekerheid kon worden gezegd of de geluidwerende werking van de gevels voldoende is. Om dit te kunnen vaststellen, zijn bouwkundige opnames uitgevoerd in de betreffende 4 woningen. De resultaten hiervan geven blijk van overschrijdingen van de maximale binnenniveaus bij alle 4 de woningen. Om aan de binnenniveaus te kunnen voldoen zullen maatregelen getroffen worden bij de betreffende woningen. Hierover is rechtstreeks met de betreffende bewoners gecommuniceerd. De resultaten van de onderzoeken worden als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Geluidswal tennisvereniging

Ter plaatse van de 1^e-lijnsbebouwing aan de zuidzijde van het tenniscomplex wordt een hogere geluidswaarde van maximaal 55 dB(A) toegestaan vanwege de activiteiten binnen de inrichting, op voorwaarde dat een geluidsscherm van 2,7 meter hoogte wordt gerealiseerd. Hiertoe wordt een maatwerkvoorschrift vastgesteld. Op de plankaart van het bestemmingsplan is middels een aanduiding aangegeven waar het geluidsscherm wordt geplaatst. In de voorschriften van het bestemmingsplan artikel 5 'Sport' is onder 5.2.5 i de minimale bouwhoogte van het geluidsscherm vastgelegd.

Voorts is in de grondexploitatie Jacobskamp een bedrag gereserveerd ten behoeve van de realisatie van een geluidsscherm bij het tennispark.

Geur

Figuur 7 op pagina 31 van het bestemmingsplan maakt voldoende duidelijk, dat er wat betreft geur geen belemmeringen zijn voor de geplande nieuwe functies in het plangebied. Overigens is deze kaart ook opgenomen als bijlage 3 bij de Structuurvisie Jacobskamp. Deze kaart is beter leesbaar. Duidelijk is dat het agrarisch bedrijf, dat een hindercirkel had over het plangebied, is opgeheven. Achter op het perceel van dit voormalige bedrijf kunnen ook twee vrijstaande woningen worden gebouwd. De overige hindercirkels zijn niet gelegen op geurgevoelige objecten.

Flora en fauna

In het voorjaar van 2011 wordt er een uitgebreid onderzoek naar het voorkomen van verblijfplaatsen van de sperwer en van andere broedvogels gehouden. Het onderzoek is afgerond in dezelfde periode als de vaststelling van het bestemmingsplan. De voorlopige resultaten zijn voor ons geen aanleiding de plannen te wijzigen. Wel blijkt het nodig mitigerende maatregelen te treffen ten behoeve van de huismus en de steenuil. De sperwer broedt niet in het plangebied. Voor de huismus zien wij mogelijkheden voorzieningen te integreren in de nieuwe accommodatie op het sportpark en de nieuwe woningen. Voor de steenuil zijn er beperkte mogelijkheden in de beplantingen op het nieuwe sportpark en aanvullende compensatie in de omgeving. Een mitigatie- en compensatieplan is onderdeel van de ontheffingsaanvraag voor de Flora- en faunawet. Wij gaan de aanvraag voorbereiden als het lopende onderzoek is afgerond.

In 2010 is een onderzoek gedaan naar het belang van het plangebied voor vleermuizen. Het onderzoeksgebied betreft het hele plangebied (bestaand sportpark – nieuw sportpark – tot woonwijk te ontwikkelen tussengebied). De conclusies zijn dat:

- in het plangebied enkele gewone dwergvleermuizen foerageren, maar dat;
- het plangebied geen essentieel foerageergebied is voor vleermuizen;
- er in het plangebied geen vliegroute of vaste rust- en verblijfplaatsen zijn;
- en dat er geen schade voor de lokale populatie gewone dwergvleermuizen is te verwachten.

Voor het uitvoeren van de geplande ingreep is dan ook geen ontheffing of verklaring van geen bezwaar in het kader van de Flora- en faunawet nodig.

De te slopen bebouwing is geen verblijfplaats voor vleermuizen en ook het verwijderen van de houtwallen heeft geen tot weinig effect. De voorgestane inrichting van het openbaar groen in de nieuwe wijk (grasveldjes met bomen) is gunstig voor de vleermuizen.

Mogelijk zijn er in de omgeving van het plangebied verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuizen. De vleermuizen gebruiken blijkbaar een ander gebied in de omgeving als hun belangrijkste foerageergebied. Langs de Spekstraat, aan Jacobskamp bij de sporthal en langs het Tennispad zijn wel foeragerende en roepende vleermuizen aangetroffen. Dit zijn nu net de plekken die niet of maar weinig veranderen met de ontwikkeling van Jacobskamp. Ook hier zijn daarom geen nadelige effecten te verwachten.

Waterberging

In overleg met de nutsbedrijven zal bekeken worden waar nutsvoorzieningen noodzakelijk zijn en welke locaties daarvoor in aanmerking komen. Naast de bestemming 'Groen' zijn binnen 'Recreatie', 'Verkeer', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Wonen' nutsvoorzieningen toegestaan. Hierdoor is voldoende flexibiliteit in het plan gewaarborgd om de nutsvoorzieningen in te kunnen passen.

Ten aanzien van het ontwerpexploitatieplan wordt de volgende zienswijze ingebracht:

Opstellen exploitatieplan

Het opstellen van een exploitatieplan wordt volgens wetsgeschiedenis en toelichting ook wel gezien als een laatste redmiddel. De voorkeur gaat uit naar het maken van afspraken via de privaatrechtelijke weg.

Berekening inbrengwaarde gronden en verzoek Wet openbaarheid van bestuur

Voor de bepaling van de inbrengwaarde moet uitgegaan worden van de waarde in het economisch verkeer. Voor gronden welke onteigend zijn/ worden of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, is de inbrengwaarde gelijk aan de verkeerswaarde plus bijkomende schades. Het moet dus gaan om een volledige schadeloosstelling. Benadrukt wordt overigens dat reclamant zich nog steeds beroept op zelfrealisatie. Uit jurisprudentie blijkt dat de waarde moet worden bepaald aan de hand van een taxatie

door een onafhankelijke deskundige. Het is niet duidelijk of dit is gebeurd. Op grond van de Wet openbaarheid van bestuur wordt verzocht om de taxatiegegevens zo spoedig mogelijk te verstrekken.

Exploitatiebijdrage en verzoek Wet openbaarheid van bestuur

Getwijfeld wordt aan de wijze waarop de exploitatiebijdrage is bepaald. Nergens blijkt dat aan artikel 6.18 Wet ruimtelijke ordening is voldaan. Verzocht wordt de onderliggende berekening aan reclamant te verstrekken op grond van de Wet openbaarheid van bestuur.

Niet duidelijk is waarom de te handhaven sporthal onderdeel uitmaakt van het exploitatiegebied. Vermoed wordt dat bepaalde kosten samenhangend met het beheer van de sporthal ten onrechte worden verhaald op reclamant.

Woningbouwprogramma

Op de woningtypenkaart behorende bij het exploitatieplan blijkt dat op het perceel van reclamant onevenredig veel sociale woningbouw is gepland. Ook is een groot deel van het gebied volgens de woningtypenkaart bestemd als openbare ruimte. Dit betekent dat reclamant met zelfrealisatie vanwege dit door de gemeente opgelegde exploitatieplan ontzettend weinig opbrengsten kan genereren. De gemeente gebruikt haar exploitatieplan om het zelfrealisatierecht van reclamant uit te hollen (détournement de pouvoir).

Reactie gemeenteraad:

Opstellen exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro geeft de mogelijkheid van een publiekrechtelijk spoor door middel van het vaststellen van een exploitatieplan en privaatrechtelijk spoor door middel van het sluiten van een exploitatieovereenkomst met eigenaren in het plangebied. In zijn zienswijze stelt reclamant dat het opstellen van een exploitatieplan volgens de wetsgeschiedenis en de toelichting wordt gezien als laatste redmiddel. De voorkeur gaat uit naar het maken van afspraken via de privaatrechtelijke weg. In de Memorie van Toelichting bij de Wro (Tweede Kamer, vergaderjaar 2004-2005, 30218, nr 3, p 2-3) wordt aangegeven dat het privaatrechtelijke spoor voorop staat. De mogelijkheid om via een samenwerking tot ontwikkeling van de locatie of delen daarvan te komen blijft met de wetswijziging in stand. Dit uitgangspunt wordt in de Nota naar aanleiding van het verslag van 11 april 2006 (Tweede Kamer, vergaderjaar 2004-2005, 30218, nr 6, p 9) nader uitgelegd. In deze Nota merkt de minister op dat een gemeente niet verplicht is privaatrechtelijke afspraken te maken. Een gemeente kan er voor kiezen de zaken eerst publiekrechtelijk te regelen. De Wro biedt daarvoor een goede basis. Dat het wellicht niet de voorkeur heeft, doet daaraan niets af. Tevens wordt in de Memorie van Antwoord (Eerste Kamer, vergaderjaar 2006-2007, 30218, nr D , p7) aangegeven dat er geen sprake is van een onderhandelingsplicht. Sommige gemeenten zullen blijven onderhandelen totdat met iedereen overeenstemming is bereikt. De meeste gemeenten echter zullen onderhandelen tot met de meeste eigenaren een contract is gesloten, maar overstappen op een exploitatieplan voor de resterende eigenaren, indien met hen naar verwachting binnen een redelijke termijn geen overeenstemming kan worden bereikt. Daarnaast sluit het publiekrechtelijke spoor het privaatrechtelijke spoor niet uit. Ook na het vaststellen van het exploitatieplan kan nog gecontracteerd worden (Memorie van Toelichting, Tweede Kamer, vergaderjaar 2004-2005, 30218, nr 3, p11).

Op basis van het stedenbouwkundige plan en de grondpositie die reclamant heeft, zijn wij van mening dat zelfrealisatie niet in de rede ligt. Mede gelet op de overige grondpositie van de gemeente ligt het sluiten van een anterieure overeenkomst niet voor de hand.

Berekening inbrengwaarde gronden en verzoek Wet openbaarheid bestuur

Reclamant stelt dat de inbrengwaarde moet worden bepaald aan de hand van artikel 6.13 lid 5 Wro en artikel 40 Ontheffingswet. Daarbij stelt hij dat voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een ontheffingsbesluit is genomen, de inbrengwaarde gelijk moet zijn aan de verkeerswaarde plus bijkomende schades. Het moet dus gaan om een volledige schadeloosstelling als zou worden onteigend.

Artikel 6.13 lid 5 Wro bepaalt in eerste instantie dat de gemeenten bij het opstellen van het exploitatieplan moeten uitgaan van de verkeerswaarde (de waarde conform de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet). Indien er daartoe aanleiding bestaat, moet de inbrengwaarde een volledige schadeloosstelling zijn. Wij verwijzen hierbij naar de Memorie van Toelichting (Tweede Kamer, vergaderjaar 2004-2005, 30218, nr 3, p 26 en p 41)

Voor de gronden van reclamant is in het exploitatieplan uitgegaan van een inbrengwaarde die is gebaseerd op een volledige schadeloosstelling. Er wordt uitgegaan van een ruwe bouwgrondwaarde met bijkomende schade in de vorm van een deskundigenkostenvergoeding. Overige inkomensschade of bijkomende schade achten de taxateurs niet aanwezig.

De inbrengwaarde is bepaald door een onafhankelijk deskundig bureau, De Lorijn raadgevers o.g. te Druten. De taxatie is uitgevoerd door gecertificeerde rentmeesters. Daarnaast voldoet het inbrengwaarderapport aan de eisen die daarvoor gesteld worden. De inbrengwaarde is daarom juist vastgesteld en overgenomen in het exploitatieplan. Het inbrengwaarderapport is op verzoek van reclamant aan hem ter beschikking gesteld, waarbij hij in de gelegenheid is gesteld hierop nader te reageren.

Exploitatiebijdrage

In de zienswijze wordt verwezen naar de sporthal die onderdeel uitmaakt van het exploitatiegebied. Deze constatering is correct. Echter is de sporthal in de berekening opgenomen als te handhaven gebied. Als zodanig leidt dit niet tot het opvoeren van kosten in de exploitatieopzet en komt dit dan ook niet tot uiting in de kostenverdeling.

Woningbouwprogramma en fasering

De verkaveling van het plan Jacobskamp is ontwikkeld op basis van de bestaande waarden in het gebied. Gekeken is naar bestaande zichtbare (en onzichtbare) structuren in het onderliggende landschap. Ter plaatse van de huidige sportvelden is een historische structuur aanwezig die parallel loopt aan het huidige Tennispad. Aan de zuidzijde van dit gebied is een knik in deze structuur aangebracht om bij het zuidelijk gelegen woongebied aan te sluiten. De verkavelingsrichting van het oostelijk woongedeelte is gelijk aan de richting van het Tennispad. Hierdoor ontstaat een duurzame verkaveling omdat optimaal gebruik kan worden gemaakt van de bezonning en daarmee passieve zonne-energie.

Wanneer gekeken wordt naar het oostelijke woongedeelte dan is in het plan voor iedere straat een mix gemaakt van rijenwoningen en twee-onder-één kap woningen. Dit is om meerdere redenen gedaan. Enerzijds vanwege een bereiken van een gezonde mix van verschillende doelgroepen. Anderszijds is het van belang om de parkeerdruk zo evenredig mogelijk over het plan te spreiden. Wanneer op bouwblokniveau wordt gekeken (dus twee rijen woningen met de achterkanten tegen elkaar in verschillende straten) dan is er altijd een combinatie gezocht tussen rijenwoningen en twee-onder-één kap woningen. Rijwoningen hebben namelijk een andere dieptemaat dan twee-onder-één kap woningen (25 meter ten opzichte van 27 meter) Wanneer deze gecombineerd worden binnen het bouwblok, dan ontstaat een standaard dieptemaat die goed hanteerbaar is binnen dit verkavelingsplan, te weten 52 meter. De mix van woningen zit dus zowel op straatniveau als op bouwblokniveau. De benoemde openbare ruimte maakt onderdeel uit van de groenstructuur die door het gehele oostelijke deel van het plan loopt. Deze structuur is geenszins 'bewust' op de grond van reclamant gelegd. In het oostelijk plandeel worden vier bouwblokken door een dergelijke groenstructuur onderbroken. Er is dus geen sprake van een situering enkel vanuit het oogpunt de gemeente te bevoordelen ten opzichte van andere partijen bij de ontwikkeling van het exploitatiegebied. Daarbij wijkt de feitelijke situatie in Jacobskamp af van de situatie in de door reclamant aangedragen uitspraak (AbRS 2 maart 2011, LJN:6388). De fasering wordt in Jacobskamp niet zozeer bepaald door de typen woningen als wel door de verplaatsing van de sportvelden en de bereikbaarheid van de locaties.

Nu de woningtypen binnen Jacobskamp bewust zijn gemixt, waardoor een andere situatie ontstaat dan in de bewuste uitspraak, is de stelling van reclamant dat in casu het dus niet reëel is dat vrije sectorwoningen met name op gemeentegrond zijn gepland niet juist. Er is daarom ook geen sprake van strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel wat betreft het percentage uitgeefbaar van de verschillende percelen. Het feit dat niet op alle percelen een gelijk percentage uitgeefbaar geldt, is inherent aan het opstellen van een goed afgewogen stedenbouwkundig plan.

Op 11 maart 2011 is aanvullende informatie verzonden naar reclamant naar aanleiding van het verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur. Op 25 maart is door reclamant een aanvullende zienswijze d.d. 24 maart 2011 ingediend. Hieronder volgt een weergave van de inhoud van de aanvullende zienswijze met de reactie van de gemeenteraad.

Reclamant acht de motivatie van de bepaling van de verkeerswaarde van € 65,- op basis van lage vergelijkingstransacties buiten het plangebied niet correct.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de vergelijkingsmethode. Dit is een gebruikelijke methode om te komen tot de waarde, die ook wordt gebruikt in bijvoorbeeld onteigeningsprocedures. Deze methode wordt ook gebruikt bij het bepalen van de inbrengwaarde. Wij verwijzen hierbij naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waar reclamant ook naar verwijst (AbRS 2 maart 2011, LJN: 6388). Tevens verwijzen wij naar de vaste jurisprudentie over de bepaling van de waarde op grond van de artikelen 40b tot en met 40f onteigeningswet, waar artikel 6.13 lid 5 Wro naar verwijst. Volgens deze jurisprudentie is de taxateur vrij om de wijze van waardebepaling te

bepalen. Daarbij moet rekening worden gehouden met het stelsel van waardering dat naar hun oordeel voor die waardevaststelling het meest geschikt is (bijvoorbeeld HR 30 mei 2001: LJN: 2151). De taxateurs zijn van mening dat de vergelijkingsmethode voor het bepalen van de inbrengwaarde het meest geschikt is. Daarbij zijn vergelijkingstransacties binnen en buiten het plangebied Jacobskamp betrokken. Deze transacties zijn geanalyseerd en vergeleken met de situatie van de percelen binnen het plangebied. Tevens hebben de taxateurs gekeken naar de huidige marktsituatie. Op basis van deze gegevens zijn zij gekomen tot een waarde die lager ligt dan de laatste transacties binnen het plangebied, maar hoger dan de transacties buiten het plangebied.

Binnen het plangebied wordt volgens het taxatierapport een gemiddelde prijs betaald van € 80,-. In april 2009 is deze prijs betaald, terwijl het taxatierapport stelt dat deze prijs in 2007 en eerder tot stand is gekomen. Er is dus sprake van onjuistheden.

De in de vergelijkingsmethode gebruikte transacties zijn geëffectueerd tussen 2007 en 2010. De onderhandelingen hebben natuurlijk eerder plaatsgevonden. De zinsnede op pagina 13 "in 2007 en eerder" was zodanig bedoeld dat de onderhandelingen ook vóór 2007 waren begonnen. Dit is echter niet geheel duidelijk omschreven. De taxateurs hebben aangegeven dat zij hun oordeel over de verkeerswaarde niet op onjuiste informatie hebben gebaseerd, aangezien zij hebben gekeken naar alle transacties tussen 2007 en 2010.

In de ogen van de taxateurs is de huidige marktsituatie beduidend anders dan in 2007 en 2009. Er moet bij de ontwikkeling van woningbouw duidelijk rekening worden gehouden met een onder druk staande verkoopmarkt voor woningen in alle segmenten. Anders dan in 2007 tot 2009 werd gedacht, verwachten zij niet dat de markt snel opleeft. De markt zal eerder op het huidige niveau stabiliseren. De gemeente zal daarom ook het plangebied Jacobskamp gefaseerd ontwikkelen. Deze marktsituatie zorgt ervoor dat een redelijk handelend koper voorzichtiger zal zijn met eventuele aankopen. Dit resulteert in een ruwe bouwgrondprijs die onder druk komt te staan. Op basis van deze informatie, en de beduidend lagere transacties buiten het plangebied, moet de inbrengwaarde worden getaxeerd op € 65,-/m². Het feit dat sommige transacties in 2009 middels een notariële akte zijn geëffectueerd doet daar niet aan af.

In het taxatierapport wordt gesteld dat de gemeente de aankopen in het plangebied voor een lager bedrag heeft overgenomen. Deze verklaring mag volgens reclamant niet worden mee gewogen in het taxatierapport.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde moeten alle relevante gegevens worden meegewogen. De taxateurs hebben de transacties in het plangebied, waar sprake is van een bouwclaim ook als zodanig gewaardeerd in de afweging om te komen tot de inbrengwaarde. Zij hebben de inbrengwaarde om die reden niet alléén gebaseerd op deze transacties, maar ook op transacties buiten het plangebied. Op basis van de transacties binnen en buiten het plangebied en de huidige marktsituatie zijn zij uiteindelijk gekomen tot een inbrengwaarde van € 65,-/m².

Op basis van het voorgaande en de algemene kennis van grondprijzen en marktomstandigheden van de taxateurs zijn wij van mening dat wij op juiste gronden tot een inbrengwaarde (verkeerswaarde) zijn gekomen van € 65,-/m². In hetgeen reclamant opmerkt, zien wij geen reden hiervan af te wijken.

Reclamant acht de in de brief van het college d.d. 10 maart jl. gegeven uitleg over de bepaling van de exploitatiebijdrage onvoldoende controleerbaar als deze wordt vergeleken met pagina 13 van het exploitatieplan. Verzocht wordt om de berekening te laten zien.

De berekening is opgesteld conform de woningtypenkaart met eigendomsgegevens zoals opgenomen in de bijlagen van het exploitatieplan. Op deze kaart zijn de sociale koopwoningen en de vrije sector koopwoningen in kaart gebracht. Daarna zijn, per eigenaar, de m²'s ingemeten. De vermenigvuldiging van de m²'s met de prijzen conform het grondprijsbeleid van de gemeente vormt het totaal aan opbrengsten. Dit komt neer op de volgende berekening:

	Van der Doelen		Gemeente SMG		Waterschap de Dommel		Totaal alle eigenaren	
	M2	Grondprijs	M2	Grondprijs	M2	Grondprijs	M2	Grondprijs
Sociale koopwon.	971	€ 257.315	8.466	€ 2.243.490	106	€ 28.090	9.543	€ 2.528.895
Vrije sector koopwon.	937	€ 304.525	60.065	€ 19.521.125	904	€ 293.800	61.906	€ 20.119.450
Totaal	1.908	€ 561.840	68.531	€ 21.764.615	1.010	€ 321.890	71.449	€ 22.648.345
Percentage	2,7%	2,5%	95,9%	96,1%	1,4%	1,4%	100,0%	100,0%
Gemiddelde grondprijs		€ 294		€ 318		€ 319		€ 317

Reclamant wijst nogmaals op de onredelijke verhouding uitgeefbaar – niet uitgeefbaar. Er is sprake van handelen in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze onder kopje “Woningbouwprogramma”.

De gehele ontwikkeling zal gefaseerd worden uitgevoerd. Enerzijds omdat eerst de huidige voetbalvelden verplaatst moeten worden alvorens die gronden beschikbaar komen voor woningbouw. Anderzijds laat de huidige woningmarkt het niet toe alle woningen tegelijk te ontwikkelen. Door de mix van typologieën op straat- en bouwblokniveau in het huidige verkavelingsplan, wordt in iedere fase voor alle doelgroepen gebouwd.

Reclamant is van mening dat de reactietermijn van 2 weken te kort is om een tegentaxatie te verrichten. De gemeente acht het niet nodig om een tegentaxatie af te wachten om tot een beslissing te komen ten aanzien van de vaststelling van het exploitatieplan en het bestemmingsplan. Het inbrengwaarderapport is gemotiveerd en opgesteld door een terzake deskundige en voldoet aan de daaraan gestelde eisen. De waarderingsmethodiek wordt onderschreven door de jurisprudentie en de vergelijkingstransacties zijn geanalyseerd. De gemeente kan daarom uitgaan van de juistheid van het inbrengwaarderapport.

Conclusie:

De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Volgnummer 4

Reclamant : 4
Dagtekening : 11 februari 2011
Ingekomen : 11 februari 2011
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze:

Door reclamant wordt de volgende zienswijze ingebracht:

Reclamant is van mening dat het plan teveel verkeersoverlast oplevert voor de huidige bewoners aan het Tennispad. Door de ontsluiting aan de Hooidonk zal het Tennispad meer gebruikt worden als doorgaande weg en ontsluiting van Den Dungen. Door toenemende drukte zal er een onveilige situatie ontstaan. Het trottoir zal gebruikt worden als fietspad.

Reactie gemeenteraad:

Het Tennispad krijgt een ontsluitende functie voor de nieuwe wijk Jacobskamp. Een groot deel van het autoverkeer van en naar de planlocatie is gericht op de N279 en maakt gebruik van de Hooidonk en de Poeldonk. Door de soepele bocht in het tracé van de Hooidonk en het verschil in rijbaanbreedte tussen de Hooidonk en de Hooidonksestraat, blijft de Hooidonk visueel ook de hoofdroute. Ook de afstand tussen beide kruispunten is bepalend voor het mogelijke gebruik van het Tennispad als sluiproute. Het kruispunt wordt verhoogd uitgevoerd en daardoor wordt de snelheid van het verkeer geremd. Het Tennispad wordt een 30 km-zone en daartoe zullen ook snelheidsremmende maatregelen worden aangebracht. Dit bewerkstelligt dat alleen bestemmingsverkeer hiervan gebruik zal maken. Gezien de intensiteiten en de snelheid van het verkeer kan volstaan worden met twee gelijkwaardige kruisingen. Zeker met het oog op de toekomst wanneer de situatie nog verder verbetert als het sluijverkeer op de Hooidonksestraat, dat een alternatieve route zoekt voor de N279, verdwijnt.

Conclusie:

De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Volgnummer 5

Reclamant : 5
Dagtekening : 13 februari 2011
Ingekomen : 15 februari 2011
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze:

Door reclamanten wordt de volgende zienswijze ingebracht ten aanzien van het onderdeel ‘volkstuinten’ en ‘sportvelden’.

- de genoemde onderdelen zijn grotendeels gepland binnen de stankcirkel van een agrarisch bedrijf;
- In het algemeen belang de nabijheid van de landschappelijk waardevolle ringdijk;
- Er bestaat vrees voor verrommeling van het volkstuintencomplex als gevolg van kweekkastjes, plastic optrekjes ect.;
- Er wordt gevreesd voor forse waardevermindering van het onroerend goed, dit zal verhaald worden via de planschaderegeling;
- Vrees bestaat dat als gevolg van de volkstuinten muizen en ratten worden aangetrokken, plantenziektes en bodemschimmels zullen ontstaan;
- Niet duidelijk is of er een parkeervoorziening voor de volkstuinten wordt gerealiseerd;
- Geluidsoverlast als gevolg van het gebruik van freesmachientjes, schoffelmachientjes en radio's;
- Stankoverlast als gevolg van het verbranden van allerlei materialen;
- Onduidelijkheid bestaat over de situering van het verenigingsgebouw;
- De diversiteit van volkstuinters sluit het gebruik van allerlei vormen van landbouwgif niet uit;
- Met betrekking tot de sportvelden is geen MER-rapportage aangetroffen, wordt deze nog opgesteld?

Reactie gemeenteraad:

De geurcontouren van de agrarische bedrijven aan de Hooionksestraat vormen geen belemmering voor de geplande activiteiten. Op grond van artikel 1 (Wet geurhinder veehouderij) is een geurgevoelig object een gebouw, dat blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor permanent menselijk wonen of menselijk verblijf. Een volkstuint voldoet niet aan deze definitie omdat geen sprake is van een gebouw, permanent verblijf/wonen en evenmin blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is voor wonen of menselijk verblijf.

Sportvelden worden niet als geurgevoelig object beschouwd om dezelfde reden.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft in maart een gesprek plaatsgevonden met reclamanten. Men name de verrommeling door de komst van de volkstuinten wordt als een groot bezwaar gezien. Er is geen bezwaar tegen de volkstuintbestemming mits het perceel niet in het zicht ligt door middel van een landschappelijke inpassing in de vorm van bv. een beukenhaag, fruitbomen of knotwilgen. Besproken is dat de gemeente zorg draagt voor een landschappelijke inpassing zodat er vanuit de bestaande woning geen zicht is op de volkstuinten. Hiervoor zal een beplantingsplan worden opgesteld. Een voorstel hiertoe zal worden uitgewerkt en voorgelegd aan reclamanten.

Eveneens heeft een gesprek plaatsgevonden met de bestuurders van de volkstuintvereniging. Afgesproken is dat in de huurovereenkomst zal worden vastgelegd wat de tuinders maximaal mogen oprichten aan tunnels, overige bouwsels etc. Op deze wijze kan de vereniging hier zelf handhavend tegen optreden. Er komt geen afzonderlijke parkeervoorziening, de tuinders maken gebruik van het parkeerterrein van het nieuwe sportcomplex. Er komt één gebouw ten behoeve van opslag van materiaal en gereedschap voor alle tuinders. Dit laatste is ook vastgelegd in artikel 4.1.2. van de regels.

Mogelijkerwijs komt u als gevolg van de voorgestane ontwikkelingen in aanmerking voor vergoeding van planschade. Planschade (artikel 6.1 Wro) is schade die kan ontstaan wanneer een bestemmingsplan gewijzigd wordt waardoor omliggende bebouwing, in planologisch opzicht, in een verslechterde positie komt te verkeren en ten gevolge waarvan de waarde van een onroerende zaak kan worden aangetast. U kunt een verzoek om planschade indienen op het moment dat het nieuwe planologische regime onherroepelijk is geworden.

Gemeenten en provincies moeten per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapportage (MER) nodig is, via een zogenaamde m.e.r.-beoordeling. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt en of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt. De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage en de ontwikkeling ligt niet in een gevoelig gebied als gevolg van aanwezige natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden of waterwingebieden. Er is geen sprake van 'belangrijke nadelige milieugevolgen' en daarom kan een m.e.r.-beoordeling achterwege blijven. In hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan is een paragraaf toegevoegd over de mer-beoordeling.

Conclusie:

De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Volgnummer 6

Reclamant : 6
Dagtekening : 14 februari 2011
Ingekomen : 14 februari 2011
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze:

Door reclamant wordt een zienswijze ingebracht met betrekking tot het perceel 'overkant Hoidonksestraat' nr. 922 met bestemming volkstuinen.

Reclamant vreest dat door de komst van de volkstuinen een ratjetoe van bouwsels ontstaat onder meer door allerlei plastic constructies hetgeen een grove aantasting van de leefomgeving betekent.

Reclamant is van mening dat op de betreffende locatie de volkstuinen gerealiseerd kunnen worden, mits sprake is van een goede inpassing in het landschap. Hiervoor is benodigd een adequate regelgeving en handhaving met betrekking tot het oprichten van constructies. Reclamant wil hier graag over van gedachte wisselen en eventueel concrete voorstellen inbrengen.

Reactie gemeenteraad:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft in maart een gesprek plaatsgevonden met reclamant. Men name de verrommeling door de komst van de volkstuinen wordt als een groot bezwaar gezien. Er is geen bezwaar tegen de volkstuinbestemming mits het perceel niet in het zicht ligt door middel van een landschappelijke inpassing in de vorm van bv. een beukenhaag, fruitbomen of knotwilgen. Besproken is dat de gemeente zorg draagt voor een landschappelijke inpassing zodat er vanuit de bestaande woning geen zicht is op de volkstuinen. Hiervoor zal een beplantingsplan worden opgesteld. Een voorstel hiertoe zal worden uitgewerkt en voorgelegd aan reclamant.

Eveneens heeft een gesprek plaatsgevonden met de bestuurders van de volkstuinenvereniging.

Afgesproken is dat in de huurovereenkomst zal worden vastgelegd wat de tuinders maximaal mogen oprichten aan tunnels, overige bouwsels etc. Op deze wijze kan de vereniging hier zelf handhavend tegen optreden. Er komt geen afzonderlijke parkeervoorziening, de tuinders maken gebruik van het parkeerterrein van het nieuwe sportcomplex. Er komt één gebouw ten behoeve van opslag van materiaal en gereedschap voor alle tuinders. Dit laatste is ook vastgelegd in artikel 4.1.2 van de regels.

Conclusie:

De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Volgnummer 7

Reclamant : 7
Dagtekening : 15 februari 2011
Ingekomen : 15 februari 2011
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze:

Door reclamanten wordt de volgende zienswijze ingebracht:

Gevreesd wordt voor aantasting van de privacy. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in de bestemming 'Sportdoeleinden'. Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de bestemming in 'Groen', 'Woondoeleinden' en 'Verkeer- en verblijfsgebied'. Er komt een groenstrook zonder sloot. In het vigerende bestemmingsplan is de groenstrook breder dan in het ontwerpbestemmingsplan. Eerst was deze strook 10m1 breed en nu wordt deze teruggebracht naar 8m1. De aantasting van de privacy wordt veroorzaakt door inkijk van de toekomstige bewoners op het perceel van reclamanten.

Verder wordt verzocht om behoud van de sloot, welke zorg draagt voor afvoer van water uit de toekomstige wijk.

Daarnaast vragen reclamanten zich af hoe de groenstrook onderhouden gaat worden. Reclamanten opteren ervoor om de groenstrook in bruikleen te geven aan hen zodat zij zorg kunnen dragen voor het onderhoud.

Achter de woning van reclamanten worden patio's gerealiseerd. Verzocht wordt om geen achterom mogelijk te maken bij de patio's ten behoeve van de privacy. Verder wordt verzocht om een erfafscheiding te plaatsen.

De maximale bouwhoogte van de patio's bedraagt 4m1. De maximale bouwhoogte van de bijgebouwen mag daarentegen 6m1 bedragen. Dit dient te worden aangepast.

Achter de woning van reclamanten wordt een weg gesitueerd. Met de komst hiervan vrezen reclamanten voor overlast als gevolg van geluid, geur en fijn stof.

Het plangebied zal worden opgehoogd om de kans op wateroverlast te voorkomen. Indien ophoging daadwerkelijk plaats vindt, zal dit zodanig moet gebeuren dat reclamanten geen wateroverlast ondervinden.

Gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning. Indien noodzakelijk zal planschade worden gevorderd.

Reactie gemeenteraad:

Met het oog op de belangen van de bewoners aan de Litsersstraat is het plan aan de westzijde op voorliggende wijze ingericht. De aanwezige groenstrook is gehandhaafd en de typologie 'patio' is over de hele breedte doorgevoerd. Deze patio's hebben, uitgezonderd de vier patio's ter hoogte van Litsersstraat 58 A, geen achtertuinen. Er is derhalve ook geen mogelijkheid voor een achterom bij deze patio's. Ruimtelijk gezien bestaat enkel de mogelijkheid voor een achterom bij de meest zuidelijk gelegen patio omdat hier ook ruimte is voor een zijtuin.

De bouwhoogte van de patio's is teruggebracht tot maximaal 4m1. Een aanzienlijke verbetering ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan waar nog een bouwhoogte van 11m1 werd toegestaan.

De bouwhoogte voor bijgebouwen van 6m1 is niet correct. Omdat het een specifieke bouwaanduiding betreft, gelden hier ook specifieke bouwvoorschriften. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan gecorrigeerd naar 4m1.

De afwatering van de percelen aan de Litsersstraat wordt opgevangen in het nieuwe plangebied waardoor de huidige sloot kan vervallen. Hierdoor is meer ruimte voorhanden voor een groene inpassing zodat het zicht zoals dat nu bestaat vanuit de achtertuinen niet wezenlijk hoeft te wijzigen.

De grond/ groenstrook achter de woningen aan de Litsersstraat is geen reststrook in de zin van het gemeentelijke reststrookenbeleid. In nieuwe bestemmingsplannen voor nieuwbouwlocaties mogen geen reststroeken voorkomen. In aansluiting daarop worden in nieuwe woongebieden -omdat op zeer zorgvuldige wijze een verkaveling tot stand is gekomen- binnen 5 jaar na de eerste bewoning van het gebied, geen reststroeken uitgegeven.

De groenstrook is bewust ingepast om tegemoet te komen aan de belangen van de bewoners en moet een groene buffer vormen tussen de bestaande woonpercelen en de nieuwe woonwijk.

In de nu voorliggende plannen maakt de groenstrook onderdeel uit van de openbare ruimte. Het onderhoud wordt uitgevoerd door de gemeente.

Uitgangspunt is dat wanneer verkoop mogelijk is van een strook grond, deze niet wordt verhuurd/ in bruikleen gegeven. De gemeente is bereid de grond achter de woningen te verkopen aan de bewoners onder de volgende voorwaarde:

Versnippering van de openbare ruimte dient te worden voorkomen. In dit geval strekt de groenstrook zich uit langs meerdere huispercelen. Alle aangrenzende bewoners moeten bereid zijn tot koop van het tegen hun woonperceel gelegen gedeelte van de strook. Gebeurt dit niet dan is het beheren van de overgebleven stukken inefficiënt, vergt meer onderhoud en brengt dus meer kosten met zich mee.

De verkeersbestemming achter de percelen aan de Litsersstraat heeft enkel een ontsluitende functie voor de patio's. Zowel naar de noord- als naar de zuidzijde betreft het een doodlopende straat. Enkel bestemmingsverkeer zal hiervan gebruik gaan maken waardoor het aantal verkeersbewegingen beperkt blijft. Overlast in de vorm van geluid, geur en fijn stof is derhalve verwaarloosbaar.

Mogelijkerwijs komt u als gevolg van de voorgestane ontwikkelingen in aanmerking voor vergoeding van planschade. Planschade (artikel 6.1 Wro) is schade die kan ontstaan wanneer een bestemmingsplan gewijzigd wordt waardoor omliggende bebouwing, in planologisch opzicht, in een verslechterde positie komt te verkeren en ten gevolge waarvan de waarde van een onroerende zaak

kan worden aangetast. U kunt een verzoek om planschade indienen op het moment dat het nieuwe planologische regime onherroepelijk is geworden.

Conclusie:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- Ten behoeve van de specifieke bouwaanduiding-patiowoning wordt vastgelegd dat de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 4 m1 mag bedragen.

Voor de overige onderdelen wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Volgnummer 8

Reclamant : 8
Dagtekening : 15 februari 2011
Ingekomen : 15 februari 2011
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze:

Door de reclamanten wordt de volgende zienswijze ingebracht:

Gevreesd wordt voor aantasting van de privacy. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in de bestemming 'Sportdoeleinden'. Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de bestemming in 'Groen', 'Woondoeleinden' en 'Verkeer- en verblijfsgebied'. Er komt een groenstrook zonder sloot. In het vigerende bestemmingsplan is de groenstrook breder dan in het ontwerpbestemmingsplan. Eerst was deze strook 10m1 breed en nu wordt deze teruggebracht naar 8m1. De aantasting van de privacy wordt veroorzaakt door inkijk van de toekomstige bewoners op het perceel van reclamanten.

Verder wordt verzocht om behoud van de sloot, welke zorg draagt voor afvoer van water uit de toekomstige wijk.

Daarnaast vragen reclamanten zich af hoe de groenstrook onderhouden gaat worden. Reclamanten opteren ervoor om de groenstrook in bruikleen te geven aan hen zodat zij zorg kunnen dragen voor het onderhoud.

Achter de woning van reclamanten worden patio's gerealiseerd. Verzocht wordt om geen achterom mogelijk te maken bij de patio's ten behoeve van de privacy. Verder wordt verzocht om een erfafscheiding te plaatsen.

De maximale bouwhoogte van de patio's bedraagt 4m1. De maximale bouwhoogte van de bijgebouwen mag daarentegen 6m1 bedragen. Dit dient te worden aangepast.

Achter de woning van reclamanten wordt een weg gesitueerd. Met de komst hiervan vrezen reclamanten voor overlast als gevolg van geluid, geur en fijn stof.

Het plangebied zal worden opgehoogd om de kans op wateroverlast te voorkomen. Indien ophoging daadwerkelijk plaats vindt, zal dit zodanig moet gebeuren dat reclamanten geen wateroverlast ondervinden.

Gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning. Indien noodzakelijk zal planschade worden gevorderd.

Reactie gemeenteraad:

Met het oog op de belangen van de bewoners aan de Litsersstraat is het plan aan de zuidzijde op voorliggende wijze ingericht. De aanwezige groenstrook is gehandhaafd en de typologie 'patio' is over de hele breedte doorgevoerd. Deze patio's hebben, uitgezonderd de vier patio's ter hoogte van Litsersstraat 58 A, geen achtertuinen. Er is derhalve ook geen mogelijkheid voor een achterom bij deze patio's. Ruimtelijk gezien bestaat enkel de mogelijkheid voor een achterom bij de meest zuidelijk gelegen patio omdat hier ook ruimte is voor een zijtuin.

De bouwhoogte van de patio's is beperkt tot maximaal 4m1. Een aanzienlijke verbetering ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan waar nog een bouwhoogte van 11m1 werd toegestaan.

De bouwhoogte voor bijgebouwen van 6m1 is niet correct. Omdat het een specifieke bouwaanduiding betreft, gelden hier ook specifieke bouwvoorschriften. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan gecorrigeerd naar 4m1.

De afwatering van de percelen aan de Litserstraat wordt opgevangen in het nieuwe plangebied waardoor de huidige sloot kan vervallen. Hierdoor is meer ruimte voorhanden voor een groene inpassing zodat het zicht zoals dat nu bestaat vanuit de achtertuinen niet wezenlijk hoeft te wijzigen.

De grond/ groenstrook achter de woningen aan de Litserstraat is geen reststrook in de zin van het gemeentelijke reststrokenbeleid. In nieuwe bestemmingsplannen voor nieuwbouwlocaties mogen geen reststroken voorkomen. In aansluiting daarop worden in nieuwe woongebieden -omdat op zeer zorgvuldige wijze een verkaveling tot stand is gekomen- binnen 5 jaar na de eerste bewoning van het gebied, geen reststroken uitgegeven.

De groenstrook is bewust ingepast om tegemoet te komen aan de belangen van de bewoners en moet een groene buffer vormen tussen de bestaande woonpercelen en de nieuwe woonwijk.

In de nu voorliggende plannen maakt de groenstrook onderdeel uit van de openbare ruimte. Het onderhoud wordt uitgevoerd door de gemeente.

Uitgangspunt is dat wanneer verkoop mogelijk is van een strook grond, deze niet wordt verhuurd/ in bruikleen gegeven. De gemeente is bereid de grond achter de woningen te verkopen aan de bewoners onder de volgende voorwaarde:

Versnippering van de openbare ruimte dient te worden voorkomen. In dit geval strekt de groenstrook zich uit langs meerdere huispercelen. Alle aangrenzende bewoners moeten bereid zijn tot koop van het tegen hun woonperceel gelegen gedeelte van de strook. Gebeurt dit niet dan is het beheren van de overgebleven stukken inefficiënt, vergt meer onderhoud en brengt dus meer kosten met zich mee.

De verkeersbestemming achter de percelen aan de Litserstraat heeft enkel een ontsluitende functie voor de patio's. Zowel naar de noord- als naar de zuidzijde betreft het een doodlopende straat. Enkel bestemmingsverkeer zal hiervan gebruik gaan maken waardoor het aantal verkeersbewegingen beperkt blijft. Overlast in de vorm van geluid, geur en fijn stof is derhalve verwaarloosbaar.

Mogelijkerwijs komt u als gevolg van de voorgestane ontwikkelingen in aanmerking voor vergoeding van planschade. Planschade (artikel 6.1 Wro) is schade die kan ontstaan wanneer een bestemmingsplan gewijzigd wordt waardoor omliggende bebouwing, in planologisch opzicht, in een verslechterde positie komt te verkeren en ten gevolge waarvan de waarde van een onroerende zaak kan worden aangetast. U kunt een verzoek om planschade indienen op het moment dat het nieuwe planologische regime onherroepelijk is geworden.

Conclusie:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- Ten behoeve van de specifieke bouwaanduiding-patiowoning wordt vastgelegd dat de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 4 m1 mag bedragen.

Voor de overige onderdelen wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Volgnummer 9

Reclamant : 9
Dagtekening : 15 februari 2011
Ingekomen : 15 februari 2011
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze:

Door reclamanten wordt de volgende zienswijze ingebracht:

Allereerst wordt verwezen naar de reactie die gegeven is in het kader van de Structuurvisie Jacobskamp. Verzocht wordt om deze als hier ingelast te beschouwen.

De wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan worden als positief ervaren. Aantal patio's is teruggebracht en de bouwhoogte is verlaagd naar 4m1. Echter een bouwhoogte van 6m1 voor de bijgebouwen wordt als onacceptabel gezien.

In het ontwerpbestemmingsplan is de sloot vervallen. Verzocht wordt om deze te handhaven omwille van privacy en veiligheid.

Een eventuele achterom van de patiowoningen wordt niet geaccepteerd. Het verzoek wordt gedaan om de groenstrook in bruikleen te geven zodat reclamanten zorg kunnen dragen voor het onderhoud en het perceel kunnen omheinen en daarmee afsluiten voor derden.

In de Structuurvisie en voorontwerpbestemmingsplan was een groenstrook van 10m1 voorzien, in het ontwerpbestemmingsplan is de groenstrook gereduceerd tot 8m1. Verzocht wordt om de groenstrook te verbreden.

Komt de gemeente niet tegemoet aan bovenstaande wensen dan wordt aanspraak gemaakt op planschade vergoeding.

Reactie gemeenteraad:

De patio's hebben in het bestemmingsplan een specifieke bouwaanduiding gekregen. Hier gelden ook specifieke bouwvoorschriften. De bouwhoogte voor bijgebouwen bij de patio's mag maximaal 4m1 bedragen. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan gecorrigeerd.

De sloot verliest in de toekomst zijn functie. De afwatering van de percelen aan de Litsersstraat kan worden opgevangen in het nieuwe plangebied. De sloot kan gedempt worden waardoor meer ruimte beschikbaar komt voor een groene inpassing.

De patio's hebben, uitgezonderd de vier patio's ter hoogte van Litsersstraat 58 A, geen achtertuinen. Er is derhalve ook geen mogelijkheid voor een achterom bij deze patio's. Ruimtelijk gezien bestaat enkel de mogelijkheid voor een achterom bij de meest zuidelijk gelegen patio, omdat hier ook ruimte is voor een zijtuin.

De grond/ groenstrook achter de woningen aan de Litsersstraat is geen reststrook in de zin van het gemeentelijke reststrokenbeleid. In nieuwe bestemmingsplannen voor nieuwbouwlocaties mogen geen reststroken voorkomen. In aansluiting daarop worden in nieuwe woongebieden -omdat op zeer zorgvuldige wijze een verkaveling tot stand is gekomen- binnen 5 jaar na de eerste bewoning van het gebied, geen reststroken uitgegeven.

De groenstrook is bewust ingepast om tegemoet te komen aan de belangen van de bewoners en moet een groene buffer vormen tussen de bestaande woonpercelen en de nieuwe woonwijk.

In de nu voorliggende plannen maakt de groenstrook onderdeel uit van de openbare ruimte. Het onderhoud wordt uitgevoerd door de gemeente.

Uitgangspunt is dat wanneer verkoop mogelijk is van een strook grond, deze niet wordt verhuurd/ in bruikleen gegeven. De gemeente is bereid de grond achter de woningen te verkopen aan de bewoners onder de volgende voorwaarde:

Versnippering van de openbare ruimte dient te worden voorkomen. In dit geval strekt de groenstrook zich uit langs meerdere huispercelen. Alle aangrenzende bewoners moeten bereid zijn tot koop van het tegen hun woonperceel gelegen gedeelte van de strook. Gebeurt dit niet dan is het beheer van de overgebleven stukken inefficiënt, vergt meer onderhoud en brengt dus meer kosten met zich mee.

De structuurvisie Jacobskamp is een visie op hoofdlijnen. In dat stadium was nog geen uitgewerkt verkavelingsplan beschikbaar of een gedetailleerde plankaart. Voor de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan is de stedenbouwkundige verkavelingsschets uitgangspunt geweest. In het voorontwerp is een groenstrook gereserveerd die op enkele stukken nog geen 7m1 breed en ter hoogte van Litsersstraat 62 maar 5 m1 breed is. In het ontwerpbestemmingsplan is het plan zodanig aangepast dat de groenstrook over de totale lengte 8m1 breed is. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de bewoners van de Litsersstraat.

Mogelijkerwijs komt u als gevolg van de voorgestane ontwikkelingen in aanmerking voor vergoeding van planschade. Planschade (artikel 6.1 Wro) is schade die kan ontstaan wanneer een bestemmingsplan gewijzigd wordt waardoor omliggende bebouwing, in planologisch opzicht, in een verslechterde positie komt te verkeren en ten gevolge waarvan de waarde van een onroerende zaak kan worden aangetast. U kunt een verzoek om planschade indienen op het moment dat het nieuwe planologische regime onherroepelijk is geworden.

Conclusie:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- Ten behoeve van de specifieke bouwaanduiding-patiowoning wordt vastgelegd dat de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 4 m1 mag bedragen.

Voor de overige onderdelen wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Volgnummer 10

Reclamant : 10
Dagtekening : 17 februari 2011
Ingekomen : 17 februari 2011
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze:

Door reclamant wordt de volgende zienswijze ingebracht:

Het voornaamste bezwaar richt zich tegen het verdwijnen van het bestaande groen (Hendrikskampbosje) als gevolg van de invulling van de nieuwe wijk. Reclamant vreest daarnaast hinder te ondervinden van de uitvoering van de plannen zoals nu vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan.

Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of het plan financieel haalbaar is. Is er in de gemeente Sint-Michielsgestel voldoende belangstelling voor de geplande 288 woningen? Verzocht wordt dan ook onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid.

Het plan leidt tot aantasting van het woongenot van reclamant. In de nabijheid van de woning van reclamant wordt woningbouw mogelijk gemaakt tot een hoogte van 11m1. Wanneer het Hendrikskampbosje verdwijnt, heeft men vanuit de nieuwe woningen zicht op het perceel van reclamant. Dit betekent een ernstige aantasting van de privacy. In de huidige situatie is sprake van een doodlopende weg. De straat wordt in de toekomstige plannen verlengd, waardoor het aantal fietsers, bromfietsers en voetgangers toeneemt.

Het uitzicht wordt door de voorgestane plannen in ernstige mate aangetast. Nu is er ruim uitzicht vanwege het groen en het bosje, in de toekomst is er direct zicht op de nieuwe woningen.

Reclamant vreest voor waardevermindering van zijn woning en zal dan ook een planschadeclaim indienen bij de gemeente.

Het behoud van het groen in de vorm van het Hendrikskampbosje, houtwallen en bomensingels zijn bijzonder belangrijk voor de omwonenden. Getracht is in overleg met de gemeente tot een passende oplossing te komen, helaas is de gemeente hier niet op in gegaan.

De sloot die pal langs het perceel van reclamant loopt, wordt gedempt. Hiertegen wordt ernstig bezwaar gemaakt aangezien de sloot noodzakelijk is voor de afwatering van het perceel.

*Reactie gemeenteraad:**Verdwijnen Hendrikskampbosje*

Met de komst van de nieuwbouwwijk Jacobskamp verdwijnt het bestaande groen voor een groot deel. Het groen rond het bestaande sportpark is echter nauwelijks beleefbaar. Het is immers maar beperkt toegankelijk (zie ook reactie gemeenteraad op reclamant 14). Het openbaar groen in de nieuwe wijk hebben wij juist meer in de wijk gepland. Door de aanleg van een ruime groenstrook in het verlengde van de Hendrikskamp, wordt het bestaande groen gecompenseerd. Hierdoor is het beter beleefbaar voor de bewoners van de bestaande en de nieuwe wijk. Uw woonomgeving verandert door de nieuwe wijk. Wij zijn echter van mening dat dit op een zorgvuldige manier gebeurt en niet leidt tot een afname van de leefbaarheid in zijn algemeenheid. Wij zullen bekijken in hoeverre opgaande groenelementen behouden kunnen blijven bij de geplande inrichting.

Financiële haalbaarheid/ woningbehoefteprognose

De financiële haalbaarheid van het plan wordt onderbouwd in hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan. Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan, zal een exploitatieplan worden vastgesteld. Voorts is een financiële doorrekening uitgevoerd in de vorm van een grondexploitatie waarmee de uitvoerbaarheid wordt gewaarborgd.

In een landelijke regio als Sint-Michielsgestel is bouwen voor de eigen behoefte (natuurlijke bevolkingsgroei) het uitgangspunt. Om gelijk op te kunnen bouwen met de natuurlijke bevolkingsgroei zal het huidige woningbouwprogramma gefaseerd worden uitgevoerd.

De 'Voortgangsrapportage Wonen 2010 Regio Noordoost-Brabant' geeft inzicht in de ontwikkeling van de (harde) plancapaciteiten met betrekking tot de woningbouwopgave voor de regio. De ontwikkeling van de woningvoorraad blijft achter als gevolg van de kredietcrisis. Voor de komende periode is het

uitgangspunt een realistisch en regionaal afgestemd woningbouwprogramma waarbij tijdig moet worden ingespeeld op de krimp van de bevolking en het aantal huishoudens.

Volgens de bevolkings- en woningbehoefteprognose 2008 is het nodig dat de woningvoorraad in Noordoost Brabant in de periode 2010-2019 toeneemt met 28.270 woningen. Rekening houdend met de verwachte sloop van woningen zijn 32.500 woningen aan capaciteit benodigd. Het grootste aandeel woningen dient te worden gerealiseerd in het stedelijk concentratiegebied van de subregio 's-Hertogenbosch. Op grond van bovenstaande prognose bedraagt de benodigde capaciteit voor de gemeente Sint-Michielsgestel 1.460 woningen. Het huidige woningbouwprogramma van de gemeente tot 2025 is circa 1.100 woningen groot.

In de gemeente zetten we in op een gevarieerd woningbouwprogramma. Belangrijke doelgroepen zijn starters/ jongeren en senioren. Uit de woonvisie en het woonwensenonderzoek blijkt dat in de kern Den Dungen behoefte bestaat aan grondgebonden woningen. Gemeente zet in op het realiseren van goedkope starterswoningen. Verder is de doelgroep senioren zo divers, dat het woningaanbod ook divers moet zijn. In Jacobskamp is een gevarieerd aanbod opgenomen van woningtypen in verschillende prijsklassen zodat alle doelgroepen vertegenwoordigd zijn

Tot slot is Den Dungen in de provinciale structuurvisie aangewezen als 'stedelijk concentratiegebied' en de kern waar eventueel voor de regio 's-Hertogenbosch gebouwd zou mogen worden. Regionale afstemming is daarbij vereist om realistische toekomstige bouwopgaves te realiseren.

Aantasting woongenot

In het ontwerpbestemmingsplan zijn ten opzichte van het voorontwerp een aantal wijzigingen doorgevoerd die de ontwikkeling minder bezwarend maken voor de omgeving. Zo is onder meer het bouwvlak van de vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen op grotere afstand van uw woning gesitueerd. In het voorontwerp lag het bouwvlak op circa 3m1 afstand, in het ontwerpbestemmingsplan is deze afstand verruimd tot circa 6m1. Het bouwvlak voor 3 vrijstaande woningen schuin tegenover uw woning is aanzienlijk aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan is dit omgezet naar patiowoningen met een maximale bouwhoogte van 4m1 (In het voorontwerpbestemmingsplan was hier nog een bouwhoogte van 11m1 toegestaan). Dat het uitzicht zal wijzigen wordt niet ontkend. Rondom de patiowoningen is een groenstrook voorzien van circa 8m1 breed. In het verlengde van de Hendrikskamp is openbaar groen gepland van ca. 15 bij 55 m1 breed. De groene componenten zijn zo gesitueerd dat deze beleefbaar worden voor zowel de bestaande als nieuwe bewoners.

Doortrekking straat

Gezien de aansluiting van de nieuwe wijk op de bestaande wijk, lijkt het logisch op de locatie ter hoogte van Hendrikskamp een doorgang te creëren voor langzaam verkeer. Op die manier is er een mogelijkheid voor de bewoners van de nieuwe wijk om door te kunnen steken richting het centrum van Den Dungen. De doorgang is niet noodzakelijk. Gezien de reacties die er vanuit het plein Hendrikskamp gekomen zijn, is besloten om de doorgang te laten vervallen. Dit zal in het vast te stellen plan worden aangepast.

Mogelijkerwijs komt u als gevolg van de voorgestane ontwikkelingen in aanmerking voor vergoeding van planschade. Planschade (artikel 6.1 Wro) is schade die kan ontstaan wanneer een bestemmingsplan gewijzigd wordt waardoor omliggende bebouwing, in planologisch opzicht, in een verslechterde positie komt te verkeren en ten gevolge waarvan de waarde van een onroerende zaak kan worden aangetast. U kunt een verzoek om planschade indienen op het moment dat het nieuwe planologische regime onherroepelijk is geworden.

Demping sloot

De huidige sloot verliest in de toekomst zijn functionaliteit. De afwatering van de percelen aan de Litsersstraat en Hendrikskamp wordt opgevangen in het nieuwe plangebied waardoor de huidige sloot kan vervallen. Hierdoor is meer ruimte beschikbaar voor een groene inpassing.

Conclusie:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- De langzaamverkeersverbinding via Hendrikskamp vervalt. De plank kaart wordt hierop aangepast.

Voor de overige onderdelen wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Volgnummer 11

Reclamant : 11
Dagtekening : 16 februari 2011
Ingekomen : 16 februari 2011
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze:

Door de reclamant wordt de volgende zienswijze ingebracht:

De inspraakreactie in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan wordt als herhaald en ingelast beschouwd.

Reclamant is positief over de verlaging van de bouwhoogte van de patio's naar 4 m1, echter kan hij zich niet vinden in de maximale bouwhoogte van bijgebouwen van 6 m1. Hij verzoekt deze eveneens te verlagen naar 4m1.

Niet duidelijk is of de patio's worden voorzien van een achterom. Reclamant vreest voor zijn privacy. Hij verzoekt om in het bestemmingsplan op te nemen dat een achterom niet is toegestaan.

Reclamant verzoekt om de bouwregels zodanig in te richten dat de volledige bouwstrook wordt bebouwd zodat geen buitenruimte (tuin o.i.d.) resteert en dat vanuit de patiowoningen geen dan wel geen direct zicht is op het perceel van cliënt in de vorm van raampartijen, balkons e.d.

Voorts wordt verzocht om de 10m brede groenstrook achter de patio's aan de bewoners van de Litsersstraat in bruikleen te geven, hen toe te staan deze te omheinen, in ruil waarvoor zij de groenstrook zullen onderhouden.

Indien noodzakelijk, behoudt reclamant zich het recht voor om een planschadeverzoek in te dienen.

Reactie gemeenteraad:

Wat betreft de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar het eindverslag inspraak en vooroverleg, dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Met het oog op de belangen van de bewoners aan de Litsersstraat is het plan aan de zuidzijde op voorliggende wijze ingericht. De aanwezige groenstrook is gehandhaafd en de typologie 'patio' is over de hele breedte doorgevoerd. Deze patio's hebben, uitgezonderd de vier patio's ter hoogte van Litsersstraat 58 A, geen achtertuinen. Er is derhalve ook geen mogelijkheid voor een achterom bij deze patio's. Ruimtelijk gezien bestaat enkel de mogelijkheid voor een achterom bij de meest zuidelijk gelegen patio omdat hier ook ruimte is voor een zijtuin.

De bouwhoogte van de patio's is beperkt tot maximaal 4m1. Een aanzienlijke verbetering ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan waar nog een bouwhoogte van 11m1 werd toegestaan.

De bouwhoogte voor bijgebouwen van 6m1 is niet correct. Omdat het een specifieke bouwaanduiding betreft, gelden hier ook specifieke bouwvoorschriften. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan gecorrigeerd naar 4m1.

Het bouwvlak voor de patiowoningen is gebaseerd op een bouwplattegrond van de ontwikkelaar en gaat uit van een volledige bebouwing van het bouwvlak. Alle functies zijn in de bouwmassa opgenomen en er resteert derhalve geen buitenruimte bij de 7 noordelijk gelegen patio's. Voorts is slechts één bouwlaag mogelijk als gevolg van de maximering op 4m1. Aan de achterzijde van het voorlopig ontwerp is een slaapkamer gesitueerd. Om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit zal in de achtergevel een voorziening voor ventilatie en daglichttoetreding moeten worden aangebracht. Het definitieve ontwerp hiervoor zal te zijner tijd worden opgesteld. Aangezien slechts 1 bouwlaag is toegestaan en de tussenliggende strook grotendeels met groen zal worden ingericht, zal de privacy van de bewoners aan de Litsersstraat voldoende gewaarborgd zijn.

De grond/ groenstrook achter de woningen aan de Litsersstraat is geen reststrook in de zin van het gemeentelijke reststrokenbeleid. In nieuwe bestemmingsplannen voor nieuwbouwlocaties mogen geen reststroken voorkomen. In aansluiting daarop worden in nieuwe woongebieden -omdat op zeer zorgvuldige wijze een verkaveling tot stand is gekomen- binnen 5 jaar na de eerste bewoning van het gebied, geen reststroken uitgegeven.

De groenstrook is bewust ingepast om tegemoet te komen aan de belangen van de bewoners en moet een groene buffer vormen tussen de bestaande woonpercelen en de nieuwe woonwijk.

In de nu voorliggende plannen maakt de groenstrook onderdeel uit van de openbare ruimte. Het onderhoud wordt uitgevoerd door de gemeente.

Uitgangspunt is dat wanneer verkoop mogelijk is van een strook grond, deze niet wordt verhuurd/ in bruikleen gegeven. De gemeente is bereid de grond achter de woningen te verkopen aan de bewoners onder de volgende voorwaarde:

Versnippering van de openbare ruimte dient te worden voorkomen. In dit geval strekt de groenstrook zich uit langs meerdere huispercelen. Alle aangrenzende bewoners moeten bereid zijn tot koop van het tegen hun woonperceel gelegen gedeelte van de strook. Gebeurt dit niet dan is het beheren van de overgebleven stukken inefficiënt, vergt meer onderhoud en brengt dus meer kosten met zich mee.

Mogelijkerwijs komt u als gevolg van de voorgestane ontwikkelingen in aanmerking voor vergoeding van planschade. Planschade (artikel 6.1 Wro) is schade die kan ontstaan wanneer een bestemmingsplan gewijzigd wordt waardoor omliggende bebouwing, in planologisch opzicht, in een verslechterde positie komt te verkeren en ten gevolge waarvan de waarde van een onroerende zaak kan worden aangetast. U kunt een verzoek om planschade indienen op het moment dat het nieuwe planologische regime onherroepelijk is geworden.

Conclusie:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- Ten behoeve van de specifieke bouwaanduiding-patiowoning wordt vastgelegd dat de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 4 m1 mag bedragen.

Voor de overige onderdelen wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Volgnummer 12

Reclamant	: 12
Dagtekening	: 14 februari 2011
Ingekomen	: 15 februari 2011
Wijze inbrengen	: schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze:

Door reclamanten wordt de volgende zienswijze ingebracht:

In het ontwerpbestemmingsplan is met betrekking tot de bestemming 'Sport' een bouwmogelijkheid opgenomen van 100m2 bebouwing buiten het bouwblok. Omdat gevreesd wordt dat deze bebouwing wordt opgericht in de open strook ter hoogte van Hoidonksestraat 3a t/m 9 wordt daartegen bezwaar gemaakt. De strook benutten voor sport (intrapveldje) is geen bezwaar mits zonder verlichting. Verzocht wordt om dit vast te leggen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeenteraad:

De bouwmogelijkheid voor gebouwen buiten het bouwvlak is opgenomen ten behoeve van bergruimte voor trainingsmateriaal etc. voor voetbal en korfbal. Het is wenselijk dat deze dicht bij de velden is gesitueerd. Voor de korfbal wordt deze extra bergruimte geïntegreerd in de bebouwing voor kantine en kleedruimtes. Voor de voetbal bestaat ruimtelijk gezien de voorkeur om extra bergruimte te creëren onder de tribune. Op dit moment wordt e.e.a verder uitgewerkt in een Programma van Eisen en een definitief ontwerp voor het sportpark. In het bestemmingsplan zal middels een aanduiding op de plankaart worden aangegeven dat geen gebouwen mogen worden opgericht in de strook ter hoogte van Hoidonksestraat 3a t/m 9.

Conclusie:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- Op de plankaart komt een aanduiding dat geen bebouwing is toegestaan in de strook ter hoogte van Hoidonksestraat 3a t/m 9.

Volgnummer 13

Reclamant :13
Dagtekening : 16 februari 2011
Ingekomen : 17 februari 2011
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze:

Door reclamant wordt de volgende zienswijze ingebracht:

Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan is een doorgang getekend tussen Hendrikskamp en de nieuwe wijk. Dringend wordt verzocht deze doorgang toegankelijk te maken voor brommers en scooters om overlast te voorkomen.

In het verleden is sprake geweest van veel overlast door jongeren. Uiteindelijk is om die reden een afsluitbare poort geplaatst achter de huisnummers 1 t/m 15.

Alle bewoners delen de zorg over de aantasting van het rustige karakter van het pleintje. In de reactie van het college op de inspraakreactie met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan is toegezegd, dat in het ontwerpbestemmingsplan duidelijk zal worden aangegeven dat de doorgang niet bestemd is voor gemotoriseerd verkeer. Reclamant ziet dit graag nog aangescherpt.

Bij een doorgang naar de nieuwe wijk wordt gevreesd voor een toename van het verkeer en een grotere onveiligheid voor kinderen.

Reactie gemeenteraad:

Gezien de aansluiting van de nieuwe wijk op de bestaande wijk, lijkt het logisch op de locatie ter hoogte van Hendrikskamp een doorgang te creëren voor langzaam verkeer. Op die manier is er een mogelijkheid voor de bewoners van de nieuwe wijk om door te kunnen steken richting het centrum van Den Dungen. De doorgang is niet noodzakelijk. Gezien de reacties die er vanuit het plein Hendrikskamp gekomen zijn, is besloten om de doorgang te laten vervallen. Dit zal in het vast te stellen plan worden aangepast.

Conclusie:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- De langzaamverkeersverbinding via Hendrikskamp vervalt. De plankaart wordt hierop aangepast.

Volgnummer 14

Reclamant : 14
Dagtekening : 16 februari 2011
Ingekomen : 16 februari 2011
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijzen:

Door reclamant wordt de volgende zienswijze ingebracht:

Het plan houdt te weinig rekening met de aanwezige groenelementen en natuurwaarden. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de aanwezige natuurwaarden. Er zijn veel natuurwaarden gevonden waaronder een sperwer, een mogelijk sperwernest, een territorium van de zwarte roodstaart en groeiplaatsen van de brede wespenorchis. Er wordt echter door de gemeente gesteld dat de waarden niet zo bijzonder zijn dat ze behouden zouden moeten worden.

In paragraaf 1.3 van de toelichting wordt gesteld dat de verkaveling van het plan Jacobskamp is ontwikkeld op basis van de bestaande waarden in het gebied. Van dit uitgangspunt is volgens reclamant in de uitwerking weinig terug te vinden.

Middels een overzichtskaartje wordt aangegeven welke bestaande groenelementen behouden kunnen blijven. Er kan zo een Ecologische Wijk Structuur (EWS) ontstaan, samen met gepland nieuw groen waarover de dieren zich kunnen verplaatsen.

Het behoud van het bestaand groen kan gerealiseerd worden door verschuiving van de te bouwen woningen. Een gemeente die zich als groene gemeente wil profileren kan niet anders dan alle moeite doen om bestaande natuurwaarden te behouden en te versterken.

Reactie gemeenteraad:

Ten aanzien van de bestaande groenstructuur wordt het volgende opgemerkt.

Er is geen sprake van een afgewogen groenstructuur: het gaat om een standaardinrichting van een sportpark met houtwallen rond de velden en buitenom. Omdat het onderhoud daar niet op gericht is geweest, hebben deze groenelementen onvoldoende structuur kunnen behouden om in hun huidige verschijning een waardevolle basis voor de groenstructuur in de nieuwe woonwijk te zijn. De houtopstanden zijn nu de uitvalsbases voor veel vogels en kleinere zoogdieren. Die functie kunnen zij nu zij rond het sportpark gelegen zijn, vervullen. Wanneer het sportpark als foerageergebied wegvalt en de relatieve rust van nu verstoord wordt, zullen de open bosjes niet meer aantrekkelijk blijken voor veel soorten. Wij willen ons daarom niet blind staren op behoud van de bestaande groenstructuren.

Benutting van bestaand groen is bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan overwogen. De kwaliteit van de opgaande beplantingen is beperkt. Het beheer is nooit gericht geweest op het ontwikkelen van een goede verticale structuur. Die ontbreekt dan ook. De opgaande beplantingen hebben daardoor onvoldoende kwaliteit om ingepast te worden in het stedenbouwkundig plan. De maatvoering van de verkaveling van het sportpark sluit niet aan op de maatvoering van de verkaveling van de woonwijk. De opgaande beplantingen kunnen dan ook geen waardevol groen zijn in de nieuwe woonwijk. Opgaand groen op leeftijd heeft op zich wel kwaliteit, maar in dit geval is de leeftijd de enige kwaliteit. Wij vinden het niet reëel om het plan aan te passen ten gunste van houtopstanden die zo'n beperkte kwaliteit hebben.

In de nieuwe woonwijk hebben wij ervoor gekozen het groen van formaat binnen de wijk te leggen en minder aan de rand. Hierdoor is de beleving van het groen in de wijk veel sterker. Wij vinden dit belangrijk voor de leefbaarheid van de wijk, juist omdat de woningdichtheid behoorlijk hoog is. Hoe elk deel van de groenstructuur ingevuld wordt, is op dit moment nog niet duidelijk. Wel is duidelijk dat in de groene ruimte ook ruimte gevonden moet worden voor spelen, waterberging en open ruimte. Waar dat gecombineerd/gemixt kan worden met elementen die bijdragen aan het voorkomen van flora en fauna in het gebied, is dat een duidelijke meerwaarde. Wij zijn van mening dat daarvoor binnen de nieuwe groenstructuur meer mogelijkheden zijn dan binnen de oude groenstructuur die ook teveel versnipperd raakt bij de aanleg van de woonwijk.

U doet een voorstel waarbij bestaande houtopstanden behouden kunnen blijven. Hiervoor moet wel met woningen geschoven worden. Het stedenbouwkundig plan kent een afwisseling van woningen met groenstroken. De stedenbouwkundige heeft met de huidige verkaveling aansluiting gezocht bij de bestaande waarden in het gebied. Gekeken is naar bestaande zichtbare (en onzichtbare) structuren in het onderliggende landschap. Ter plaatse van de huidige sportvelden is een historische structuur aanwezig die parallel loopt aan het huidige Tennispad. Aan de zuidzijde van dit gebied is een knik in deze structuur aangebracht om bij het zuidelijk gelegen woongebied aan te sluiten. De verkavelingsrichting van het oostelijk woongedeelte is gelijk aan de richting van het Tennispad. Hierdoor ontstaat een duurzame verkaveling omdat optimaal gebruik kan worden gemaakt van de bezonning en daarmee passieve zonne-energie. Het verplaatsen van woningen zoals u voorstelt, doet hieraan afbreuk en doet afbreuk aan de evenwichtige verdeling tussen groen en rood in het plan. Zoals in het overleg dd. 13 januari 2011 is afgesproken, zullen wij bekijken welk deel van het bestaand groen behouden kan blijven binnen de groenstructuur van de woonwijk. De concrete inrichting van de groenstroken/ wadi's zal nog nader worden bepaald. Besproken is dat u hierover geïnformeerd wordt en de gelegenheid krijgt hierbij een inbreng te leveren om de meerwaarde voor flora en fauna te verhogen.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen worden ongegrond verklaard.

Volgnummer 15

Reclamant : 15
Dagtekening : 16 februari 2011
Ingekomen : 16 februari 2011
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze:

Door reclamant wordt de volgende zienswijze ingebracht:

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat door de nieuwbouw de mogelijkheid bestaat om de sportvoorzieningen te concentreren en up-to-date te maken. Reclamant geeft aan dat deze doelstelling maar beperkt wordt behaald. De tennisvereniging valt binnen het plangebied en de locatie van de vereniging wordt niet gewijzigd.

De vereniging staat niet negatief tegenover woningbouw, echter wel tegen bebouwing die zeer dicht tegen de vereniging aan wordt gebouwd.

De vereniging wenst de haar verleende en toekomstige rechten in het kader van de uitoefening van tennissport niet te verliezen.

Door het mogelijk maken van woningbouw op minder dan twintig meter van het tennispark, wordt gevreesd voor klachten uit de omgeving.

Inherent aan het huidige ontwerp en hiervan wordt ook melding gemaakt in de toelichting is het feit dat aan de vereniging nadere eisen zullen worden gesteld met betrekking tot de tennisactiviteiten.

De vereniging wenst de sportuitoefening voort te kunnen zetten op de huidige wijze. Wanneer dit niet mogelijk is, kan niet worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening. Het beperken van de huidige mogelijkheden, maar ook onvoldoende rekening houden met de mogelijkheden in de toekomst is in strijd met een deugdelijke belangenafweging en zorgvuldige voorbereiding. Op dit punt is het plan onvoldoende gemotiveerd en in strijd met de artikelen 3:2, 3:4 en 3:6 Awb.

De in de VNG brochure vastgestelde noodzakelijke afstand tussen woningen en tennispark bedraagt 50m1. In het huidige plan wordt deze afstand niet aangehouden. Aan de tennisvereniging worden daarom in de toelichting, hoewel onvoldoende onderbouwd, reeds een aantal maatregelen in het vooruitzicht gesteld. Betwist wordt dat de maatregelen, waaronder het plaatsen van een geluidscherm, voldoende zijn om te kunnen voldoen aan de wettelijke normen. Gevreesd wordt dat de overlast voor de nieuwe bewoners aanzienlijk zal zijn en de bewoners zullen de vereniging hierop aanspreken. Onvoldoende is gemotiveerd waarom de woningen niet op een grotere afstand kunnen worden gesitueerd.

Met betrekking tot het geluid vermeldt de toelichting dat geen overlast valt te verwachten aangezien middels een aantal maatregelen aan de wettelijke voorwaarden kan worden voldaan.

Deze maatwerkvoorschriften worden aan de vereniging opgelegd zonder dat duidelijk is wat deze voorschriften zullen inhouden. De vereniging is het niet eens met deze maatwerkvoorschriften, welke afbreuk doen aan de huidige activiteiten. Daarnaast maakt de vereniging zich zorgen over het paviljoen en het terras, welke ongeveer een meter hoger zijn gelegen dan de tennisbanen. Men vraagt zich af of het geluidscherm voldoende zal zijn om geluidhinder tegen te gaan. Voorts wordt een hogere grenswaarde vastgesteld voor de dichtbij gelegen woningen. Ook daaromtrent bestaat twijfel of de maatregelen voldoende zullen zijn.

Met betrekking tot de lichthinder geeft het plan aan dat aan de vereisten zal worden voldaan.

Onvoldoende is gemotiveerd hoe de wettelijke normen worden gehaald. Met de uitgangspunten van het lichtonderzoek wordt afbreuk gedaan aan de huidige mogelijkheden op het tennispark. In de toelichting wordt het lichthinderaspect onvoldoende gemotiveerd. Het onderzoek vermeldt een verlichtingsplan dat spreekt van verplaatsbare masten met een bepaalde lichtsterkte. Er is sprake van een bestaande, vergunde en in werking zijnde situatie, het huidige lichtniveau moet dan ook uitgangspunt zijn. Voor de vereniging is de verplichting tot het verplaatsen van de lichtmasten geen optie. Dit wordt ook sterk afgeraden door de KNLTB. Een afwijkende verlichtingssituatie is niet afdwingbaar, waardoor het huidige plan niet kan worden vastgesteld.

Tot slot geeft de vereniging aan dat grote zorgen bestaan omtrent de uiteindelijke afwikkeling van verkeer en parkeerproblematiek.

Reactie gemeenteraad:

In het traject voorafgaande aan de planontwikkeling is het verplaatsen van het tennispark wel degelijk aan de orde gekomen. Op dit moment is er echter niet voldoende ruimte beschikbaar om tot verplaatsing over te gaan. Dit neemt niet weg dat dit in de toekomst, als hier aanleiding voor bestaat, alsnog aan de orde zal kunnen komen.

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is uitvoering onderzoek gedaan naar de inpasbaarheid van de nieuwe wijk naast de sportfuncties, zowel de bestaande functies zoals de tennisvereniging alsook het nieuwe sportcomplex.

Geluid

Voor de tennisvelden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau. In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden tot woningen per bedrijfstype en omgevingstype aangegeven. De richtafstand voor de nieuw te bouwen woningen tot tennisbanen met verlichting is 50 meter. Het plangebied ligt deels binnen deze afstand. Derhalve is geluidonderzoek noodzakelijk om te kunnen bepalen hoe hoog de geluidbelasting is en of hierdoor hinder valt te verwachten.

Uit het onderzoek is gebleken dat een gedeelte van de nieuwe woningen binnen de 45 dB(A) en de 50 dB(A) contour van de tennisvereniging ligt. Alle activiteiten op het terrein zijn hierbij in ogenschouw genomen. De mogelijke geluidhinder wordt voornamelijk bepaald door het tennissen. Doorgerekend is of er maatregelen mogelijk zijn die de geluidhinder tot de wettelijke norm reduceren waardoor de woningbouw op deze wijze gerealiseerd kan worden.

Hieruit is gebleken dat de woningontwikkeling planologisch mogelijk is, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Het realiseren van een afscherming zoals aangegeven op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan met een minimale hoogte van 2,7 meter ten opzichte van lokaal maaiveld;
- Het opstellen en opleggen van een maatwerkvoorschrift in het kader van het Activiteitenbesluit op basis waarvan op de 1^e-lijnsbebouwing langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus tot maximaal 55 dB(A) worden toegestaan.

Op grond van het Activiteitenbesluit mag het bevoegd gezag hogere waarden vaststellen mits gewaarborgd is dat voor de geluidsgevoelige ruimten in de betreffende woningen de binnenwaarde van 35 dB(A) niet wordt overschreden. Deze norm is vastgelegd in het Bouwbesluit. Bij verlening van de bouwvergunning zal hieraan worden getoetst. In tegenstelling tot hetgeen de vereniging aanvoert, heeft het maatwerkvoorschrift geen enkele beperkende werking voor de activiteiten van de vereniging. Het maatwerkvoorschrift zorgt er juist voor dat de vereniging niet in haar activiteiten wordt belemmerd.

De vereniging maakt zich zorgen over het paviljoen en terras welke een meter hoger zijn gelegen dan de tennisbanen. In het geluidonderzoek zijn alle (emissierelevante) activiteiten op het tennispark meegenomen. Hieruit is gebleken dat door het tennissen zelf de hoogste geluidniveaus worden behaald en deze niet door het paviljoen/ terras worden geproduceerd. Het tennissen zelf is in dit geval de maatgevende geluidsbron. Een geluidscherm van 2,7 meter hoog is voldoende om de geluidniveaus tot de wettelijke norm te kunnen reduceren. In het onderzoek is doorgerekend wat de effecten zijn van een hoger scherm (3,15 meter). De verschillen in geluidbelasting bij een hoger scherm zijn marginaal. Ruimtelijk en landschappelijk gezien gaat de voorkeur uit naar een lager scherm temeer omdat deze wegvalt tegen de reeds aanwezige coniferen haag van ca. 3 meter hoog.

Een extra argument om de 1^e-lijnsbebouwing ten zuiden van het tennispark op minder dan 50 meter afstand te situeren, is gelegen in de invloed van deze woningen op de geluidcontouren. Op figuur B2b van het geluidonderzoek is zeer goed de invloed van de 1^e-lijnsbebouwing op de geluidcontouren te zien. Deze woningen hebben duidelijk een geluidwerende functie ten opzichte van de achterliggende bebouwing en daardoor wordt voor de achterliggende woningen wel voldaan aan de richtwaarde voor een rustige woonwijk. In het bestemmingsplan heeft deze rij woningen een specifieke bouwaanduiding gekregen. Hiermee wordt gewaarborgd dat ter plaatse een gesloten bebouwingswand ontstaat van minimaal 10 m1 hoog.

Licht

Naast geluid is het aspect lichthinder onderzocht voor de omgeving van het tenniscomplex op basis van 6 verlichte tennisbanen.

De algemene richtlijn van de NSVV met grenswaarden voor lichthinder van omwonenden van sportveld- en terreinverlichting, gaat uit van een maximale verticale verlichtingssterkte (Ev) van 5 lux voor zone E2 (landelijk gebied) en 10 lux voor zone E3 (stedelijk gebied).

Daarnaast geeft de richtlijn grenswaarden voor de lichtintensiteit. Voor zone E2 is een maximale waarde voorgeschreven van 7.500 cd (candela) en voor zone E3 een waarde van 10.000 cd.

Op basis van het huidige verlichtingsplan kan niet voldaan worden aan de grenswaarden.

In de huidige situatie zijn de banen verlicht conform Klasse I internationaal en nationaal (top)niveau. De zwaarste categorie verlichting waarbij televisiebeelden en videobeelden redelijk goed kunnen worden gemaakt. Op grond van de reglementaire aanbevelingen van de KNLTB, NOC NSF en NSvV, wordt verlichting conform Klasse II (landelijk en regionaal niveau) normaliter aanbevolen voor een regionale vereniging als deze. De andere tennisverenigingen in de gemeente zijn eveneens verlicht conform Klasse II.

Oostendorp Nederland b.v. heeft een lichtplan doorgerekend waarbij de twee dubbele banen verlicht worden conform Klasse II. Hiervoor worden 16 nieuwe armaturen gemonteerd op 8 te verplaatsen masten. De nieuwe en huidige omwonenden van het tenniscomplex ondervinden dan geen lichthinder in de zin van de opgestelde grenswaarden door de NSVV bij uitvoering van dit lichtplan.

De vereniging wenst vast te houden aan de huidige situatie en ziet het verplaatsen van lichtmasten niet als optie mede omdat dit door de KNLTB sterk wordt afgeraden.

Oostendorp Nederland b.v. maakt sinds een aantal jaren gebruik van de betreffende armatuur bij het opstellen van lichtplannen voor de tennissport. Deze armaturen worden altijd op de hoeken geplaatst en dit heeft een aantal voordelen:

- Het licht komt bij de nieuwe positie van achter, waardoor de bal beter te volgen is;
- De armaturen worden iets door het nulpunt (horizontaal) naar beneden gesteld, waardoor de inkijk in het armatuur bij smashes en de opslag wordt verminderd;
- Bij de huidige mastposities, waar de armaturen meer worden getild, is de lichtbron meer zichtbaar tijdens het spel. Dit wordt in het algemeen door spelers als hinderlijk ervaren;
- De verblindingswaarden bij de masten in de hoeken zijn lager dan bij de huidige mastposities. In de huidige situatie variëren de maximale verblindingswaarden van 38.9 tot 40.4 (maximaal toegestaan is een waarde van 50), bij de nieuwe hoekposities variëren deze van 31.7 tot 35.1.

Een verdere onderbouwing van bovengenoemde waardes is terug te vinden in de algemene notities 'Wedstrijdniveau klasse II Hoekopstelling' en 'Positie masten op 9m lijn', beiden opgesteld door Oostendorp Nederland b.v.

Ten aanzien van de vrees voor parkeeroverlast wordt het volgende opgemerkt. De huidige parkeervoorziening in gebruik door de tennisvereniging blijft gehandhaafd. Voor de nieuwe wijk wordt het parkeren opgevangen in de wijk en wordt zorg gedragen voor voldoende parkeerplaatsen. Mocht in de toekomst blijken dat sprake is van 'wild-parkeerders', dan zullen in overleg met de vereniging maatregelen worden getroffen om dit tegen te gaan (bv. door het plaatsen van een slagboom).

Gezien bovenstaande zijn wij van mening dat de voorgestane plannen op een zorgvuldige wijze tot stand zijn gekomen.

Conclusie:

De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Volgnummer 16

Reclamant : 16
Dagtekening : 15 februari 2011
Ingekomen : 17 februari 2011
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijzen:

Door de reclamanten wordt de volgende zienswijze ingebracht:

Gepleit wordt voor het behoud van zoveel mogelijk bestaand groen om de leefbaarheid in de bestaande en nieuwe wijk te bevorderen. In de tuinen van de aangrenzende woningen komen veel vogels, vlinders, libellen en egels voor. Dit komt omdat ze in de houtwallen rond de huidige sportvelden een schuil- en foerageerplek vinden. Als het bouwplan voor de nieuwe wijk Jacobskamp wordt uitgevoerd, verdwijnt dit.

Door het nieuwe plan anders in te delen kunnen bosjes en struwelen langs de rand behouden worden.

Het Hendrikskampbosje (nu al vrij nat) kan gecombineerd worden met een van de wadi's.

Het plangebied kent nu een bijzonder rijk vogelleven. Ook echte bosvogels zoals groene specht, grote bonte specht, nachtegaal en koekoek komen voor. De houtwallen worden regelmatig gebruikt als rustbosjes door roofvogels als sperwer, torenvalk en talloze struweelvogels.

Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft de gemeente een aanvullende quickscan uitgevoerd.

Conclusie van deze quickscan is dat voor de aangetroffen meer en minder beschermde vogelsoorten, het voortbestaan niet wordt bedreigd als de bosjes verdwijnen.

Reclamanten geven aan nooit te hebben willen aanvoeren dat het om zeldzame natuur gaat. Het betreft gewone-mensen-natuur, die zowel voor de biodiversiteit als leefbaarheid belangrijk is voor de bewoners. Aan de randen van het plangebied is het mogelijk groen te behouden onder meer de bosjes achter de tuinen van de Litserstraat, het Hendrikskampbosje en diverse bomenrijen langs het nieuwbouwplan en de nieuwe sportvelden.

Reactie gemeenteraad:

Met de komst van de nieuwbouwwijk Jacobskamp verdwijnt het bestaande groen voor een groot deel. Het groen rond het bestaande sportpark is echter nauwelijks beleefbaar. Het is immers maar beperkt

toegankelijk. Het openbaar groen in de nieuwe wijk hebben wij juist meer in de wijk gepland. Hierdoor is het beter beleefbaar voor de bewoners van de bestaande en de nieuwe wijk.

Uw woonomgeving verandert door de nieuwe wijk. Wij komen echter tot de conclusie dat dit op een zorgvuldige manier gebeurt en niet leidt tot een afname van de leefbaarheid in zijn algemeenheid. Wij kunnen niet uitsluiten dat de nieuwe wijk leidt tot een afname van uw woongenot.

De bestaande groenelementen leveren een bijdrage aan de biodiversiteit in de omgeving. Dit kan echter niet los gezien worden van het grondgebruik tussen de groenelementen. Een sportveld heeft weliswaar een lage verwachtingswaarde ten aanzien van natuur, maar is voor insecteneters wel geschikt als foerageergebied. Door het wegvallen van het foerageergebied zullen de opgaande beplantingen minder interessant worden. Het nieuwe sportpark zal deze functie gedeeltelijk gaan invullen.

Uit de aanvullende Quick scan is geconcludeerd dat de opgaande beplantingen onderdeel uitmaken van het totale leefgebied van verschillende soorten. Voor geen van deze soorten zijn de beplantingen essentieel. Net zo gemakkelijk worden tuinbeplantingen gebruikt.

U spreekt van een coulissenlandschap. Dat is niet aan de orde. Het is gebruikelijk sportvelden af te planten met een singelbeplanting. Er is geen relatie met het onderliggende landschap of een cultuurhistorische achtergrond. De beplantingen hebben weinig verticale structuur, waardoor de ecologische waarde door deskundigen als beperkt wordt beoordeeld.

De bestaande groenelementen zullen grotendeels verdwijnen bij de aanleg van de nieuwe wijk. Voor het openbaar groen in de nieuwe wijk zijn andere keuzes gemaakt. Vogels en kleinere zoogdieren zullen mogelijk uitwijken naar nieuwe en bestaande groenelementen op het nieuwe sportpark, maar ook naar openbaar en tuingroen in de nieuwe wijk. De nieuwe beplanting heeft een achterstand in leeftijd, maar voor de langere termijn hoeft dit geen nadeel te zijn.

Aanvullend aan de reeds uitgevoerde onderzoeken wordt momenteel een gebiedsdekkend broedvogelonderzoek uitgevoerd. Uit in totaal 9 veldbezoeken in de periode januari – juni 2011 moet een volledig beeld verkregen worden over de broedvogels. Het complete onderzoek zal eind juni beschikbaar zijn. De voorlopige resultaten zijn voor ons geen aanleiding de plannen te wijzigen. Wel blijkt het nodig mitigerende maatregelen te treffen ten behoeve van de huismus en de steenuil. De sperwer broedt niet in het plangebied. Voor de huismus zien wij mogelijkheden voorzieningen te integreren in de nieuwe accommodatie op het sportpark en de nieuwe woningen. Voor de steenuil zijn er beperkte mogelijkheden in de beplantingen op het nieuwe sportpark en aanvullende compensatie in de omgeving. Een mitigatie- en compensatieplan is onderdeel van de ontheffingsaanvraag voor de Flora- en faunawet. Wij gaan de aanvraag voorbereiden als het lopende onderzoek is afgerond.

U suggereert dat de opgaande beplanting eenvoudig behouden kan blijven door wat te schuiven met de geplande woningen. Het stedenbouwkundig plan kent een afwisseling van woningen met groenstroken. De stedenbouwkundige heeft met de huidige verkaveling aansluiting gezocht bij de bestaande waarden in het gebied. Gekeken is naar bestaande zichtbare (en onzichtbare) structuren in het onderliggende landschap. Ter plaatse van de huidige sportvelden is een historische structuur aanwezig die parallel loopt aan het huidige Tennispad. Aan de zuidzijde van dit gebied is een knik in deze structuur aangebracht om bij het zuidelijk gelegen woongebied aan te sluiten. De verkavelingsrichting van het oostelijk woongedeelte is gelijk aan de richting van het Tennispad. Hierdoor ontstaat een duurzame verkaveling omdat optimaal gebruik kan worden gemaakt van de bezonning en daarmee passieve zonne-energie. Het verplaatsen van woningen zoals u voorstelt, doet hieraan afbreuk en doet afbreuk aan de evenwichtige verdeling tussen groen en rood in het plan.

Zoals in het overleg dd. 13 januari 2011 is afgesproken, zullen wij bekijken welk deel van het bestaand groen behouden kan blijven binnen de groenstructuur van de woonwijk.

De concrete inrichting van de groenstroken/ wadi's zal nader worden bepaald. Besproken is dat u hierover geïnformeerd wordt en de gelegenheid krijgt hierbij een inbreng te leveren om de meerwaarde voor flora en fauna te verhogen.

Conclusie:

De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Volgnummer 17

Reclamant : 17
Dagtekening : 17 februari 2011
Ingekomen : 17 februari 2011
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijzen:

Door reclamant wordt de volgende zienswijze ingebracht:

De in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan ingediende inspraakreactie wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd. Dit wordt tevens verzocht voor hetgeen is ingebracht tegen de ruimte-voor-ruimtetewoningen en door de Milieugroep Gestel.

Reclamant is van mening dat de locatiekeuze tekort schiet omdat er geen feitelijke afweging van alle in aanmerking komende mogelijkheden heeft plaatsgevonden. Een flink stuk groen wordt vernietigd en hier staat geen compensatie tegenover in de vorm van natuur- en landschapsbouw.

De mogelijke compactheid van het plan wordt niet benut door ruimteverspilling ten behoeve van de ruimte-voor-ruimtetewoningen die op geen enkele grond als een goede ruimtelijke ontwikkeling kunnen worden aangemerkt.

Verzocht wordt om:

- een betere onderbouwing van de locatiekeuze en als deze niet als beste uit de bus komt te kiezen voor de betere optie;
- het voor de ruimte-voor-ruimtetewoningen gereserveerd gebied alsnog voor dit plan te reserveren met gelijktijdige aanpassing aan de oostzijde ten faveure van een minder diepe bebouwingsstructuur aldaar;
- zorgen voor een echte ruimhartige natuur- en landschapscompensatie tegen de nieuwe woonwijk aan welke tevens kan worden ingericht voor extensieve recreatie;
- meer doorgaand en samenhangend groen binnen de woonwijk maken met maximale benutting van bestaand groen;
- een betere invulling te geven aan het begrip 'duurzaamheid' van de woningen door als randvoorwaarde energieneutraliteit voor te schrijven.

Reactie gemeenteraad:

Wat betreft de inspraakreactie wordt verwezen naar het eindverslag inspraak en vooroverleg, dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Onderbouwing locatiekeuze ontbreekt

Uitbreiding van dorpen en steden gaat samen met verlies aan agrarische- of groene ruimte. Vanuit het gemeentelijke en provinciale ruimtelijk beleid is afgewogen welke plekken rondom kernen uitbreidingsmogelijkheden bevatten. Het provinciale ruimtelijke beleid biedt de gemeente Sint-Michielsgestel de mogelijkheid om nagenoeg rondom de gehele kern Den Dungen uit te breiden. Het bestaan van alternatieven kan op zichzelf geen grond vormen voor het onthouden van goedkeuring aan het plan. Het karakter van de besluitvorming omtrent de goedkeuring brengt immers mee dat alternatieven daarbij in beginsel eerst aan de orde behoeven te komen indien blijkt van ernstige bezwaren tegen het voorgestane gebruik waarop het plan ziet. Het college heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat deze situatie zich in dit geval niet voordoet.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening de aanwezige belangen afgewogen middels onderzoek. De resultaten hiervan zijn verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan, met name hoofdstuk 5 waarin de milieu- en waardenaspecten worden behandeld.

Locatie ruimte-voor-ruimtetewoningen in plaats daarvan aanwenden voor reguliere woningbouw om aan de oostzijde het landelijk gebied meer te ontzien

Het bestemmingsplan voor de ruimte-voor-ruimte ontwikkeling aan de Hooionk is inmiddels vastgesteld. Het plan Hooionk richt zich enkel op de ontwikkeling van ruime kavels waarop ruime woningen kunnen worden gebouwd. Het ruimte-voor-ruimte beleid ziet op het terugbrengen van de verstening van het platteland door het slopen van stallen en het terugdringen van het mestoverschot, waardoor er een mogelijkheid ontstaat om in overleg met gemeenten meer woningbouw toe te staan op daarvoor geschikte locaties op de grens van het bestaand bebouwd gebied en het buitengebied. Hiermee wordt derhalve een ander doel gediend dan met het onderhavige plan welk zich richt op reguliere woningbouw. Aan de oostzijde van het plangebied is een schil van sportfuncties voorzien waarmee een geleidelijke overgang wordt gecreëerd van stedelijk gebied naar het achterliggende

buitengebied. Een bewuste keuze want door het opnemen van deze functie wordt de zachte overgang van bebouwd naar onbebouwd beter vormgegeven.

Natuur- en landschapscompensatie is minimaal

In het stedenbouwkundig plan voor Jacobskamp is ook de overgang naar het landschap meegenomen. Landschapscompensatie is niet genormeerd. Wij vinden een goede overgang van bebouwd gebied naar landelijk gebied van belang. Bij deze locatie is de verbinding met het gebied rond de keerdijk belangrijk. In dit verband willen wij vermelden dat er twee ommetjes aansluiten op het plangebied. Wij zien weinig meerwaarde in een uitloopgebied speciaal voor deze woonwijk. Het nieuwe sportpark biedt ruimte aan een overgang naar het landschap, zoals het huidige sportpark dat eveneens doet.

Natuurcompensatie is nodig als beschermde soorten negatieve effecten ondervinden van de geplande ontwikkeling. Dit is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Wij hebben sinds september 2008 verschillende inventarisaties laten uitvoeren. Hierbij zijn enkele beschermde soorten aangetroffen, maar geen vaste verblijfplaatsen. In het voorjaar van 2011 wordt een uitgebreid onderzoek naar het voorkomen van verblijfplaatsen van de sperwer en van andere broedvogels gehouden. Het onderzoek is afgerond in dezelfde periode als de vaststelling van het bestemmingsplan. De voorlopige resultaten zijn voor ons geen aanleiding de plannen te wijzigen. Wel blijkt het nodig mitigerende maatregelen te treffen ten behoeve van de huismus en de steenuil. De sperwer broedt niet in het plangebied. Voor de huismus zien wij mogelijkheden voorzieningen te integreren in de nieuwe accommodatie op het sportpark en de nieuwe woningen. Voor de steenuil zijn er beperkte mogelijkheden in de beplantingen op het nieuwe sportpark en aanvullende compensatie in de omgeving. Een mitigatie- en compensatieplan is onderdeel van de ontheffingsaanvraag voor de Flora- en faunawet. Wij gaan de aanvraag voorbereiden als het lopende onderzoek is afgerond.

Meer doorgaand en samenhangend groen binnen de woonwijk met maximale benutting van bestaand groen

Het groen in de nieuwe woonwijk heeft wel degelijk samenhang, al is het niet aaneengesloten. Op deze manier vormen de groene elementen een kralensnoer door de wijk. De belevingswaarde van het groen in de woonwijk is daardoor groter. Tussen de woonwijk en het sportpark komt een overgangsgebied. Dit is natuurlijk wel aaneengesloten.

Benutting van bestaand groen is bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan overwogen. De kwaliteit van de opgaande beplantingen is beperkt. Het beheer is nooit gericht geweest op het ontwikkelen van een goede verticale structuur. Die ontbreekt dan ook. De opgaande beplantingen hebben daardoor onvoldoende kwaliteit om ingepast te worden in het stedenbouwkundig plan. De maatvoering van de verkaveling van het sportpark sluit niet aan op de maatvoering van de verkaveling van de woonwijk. De opgaande beplantingen kunnen dan ook geen waardevol groen zijn in de nieuwe woonwijk. Opgaand groen op leeftijd heeft op zich wel kwaliteit, maar in dit geval is de leeftijd de enige kwaliteit. Wij vinden het niet reëel om het plan aan te passen ten gunste van houtopstanden die zo'n beperkte kwaliteit hebben.

Betere invulling geven aan het begrip 'duurzaamheid' door op te leggen dat woningen energieneutraal zijn

Ten behoeve van de planontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader bij de welstandsbeoordeling en zal in het kader van artikel 12a worden vastgesteld als welstandskader. In het beeldkwaliteitsplan wordt ook aandacht besteed aan duurzaamheid. De wijk Jacobskamp is opgezet volgens de principes van duurzame stedenbouw. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de passieve zonne-energie door de woningen in noord-zuidrichting te positioneren. Naast stedenbouwkundige oplossingen worden ook op architectonisch vlak principes van duurzaamheid toegepast door het toepassen van 'vliegende gevels' en het inpassen van zonnepanelen. Bouwtechnisch wordt een EPC van 0.6 voorgeschreven, en worden optiepakketten aangeboden om de EPC nog verder te verlagen. Het toepassen van duurzame oplossingen in de wijk Jacobskamp wordt met bovenstaande op alle mogelijke manieren bevorderd.

Conclusie:

De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard.

3. Aanpassingen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen worden er enkele planaanpassingen gedaan. Daarnaast worden enkele ambtshalve aanpassingen opgenomen in het bestemmingsplan.

3.1 Correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte zienswijzen

- Ten behoeve van de specifieke bouwaanduiding 'patiowoning' wordt vastgelegd dat de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 4 m1 mag bedragen;
- Het aantal toegestane woningen in het bouwvlak ten oosten van het tennispark wordt gewijzigd van 6 naar 4 woningen;
- Op de plankaart komt een aanduiding dat geen bebouwing is toegestaan in de strook ter hoogte van Hoidonksestraat 3a t/m 9.
- De langzaamverkeersverbinding via Hendrikskamp vervalt. De plankaart wordt hierop aangepast;
- Het begrip 'Water en waterhuishoudkundige voorzieningen' wordt opgenomen conform het tekstvoorstel van het waterschap;
- Op de plankaart worden voor het woningbouwdeel de locaties voor waterberging aangegeven in een beschermingsregime;
- Artikel 10.1 onder b aanhef wordt gewijzigd in 'de aanleg en instandhouding van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein en in het openbaar gebied ten behoeve van de genoemde functies';
- In hoofdstuk 5 Milieu- en waardenaspecten wordt een paragraaf over de mer-beoordeling toegevoegd;
- Paragrafen 5.4 Geluid en 5.5 Luchtkwaliteit worden aangevuld met een korte samenvatting van de beoordeling van de effecten van de planverdichting.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

Bestemmingsplan

Algemeen

-

Regels

- Artikel 14 Algemene Gebruiksregels: toevoegen 14.3 Verbodsbepaling, 'Het is verboden de in de artikelen 3 t/m 12 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving';
- Artikel 18 Overige regels: verwijzing toevoegen dat overtredingen van verbodsbepalingen, beschouwd worden als een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar zijn op grond van deze wet';
- Artikel 19.1 onder b: Burgemeester en Wethouders wordt gewijzigd in bevoegd gezag conform aanpassing overgangsrecht in Bro;
- Artikel 17 Algemene procedureregels wordt geschrapt, procedureregels staan in de wet vermeld en worden niet meer afzonderlijk in het bestemmingsplan opgenomen;
- Artikel 10 Wonen: ten behoeve van de patiowoningen in het tussengebied wordt de mogelijkheid voor een tweede bouwlaag opgenomen;
- Artikel 10 Wonen: doeleindenomschrijving wordt aangepast ten behoeve van de koppeling aan het begrip woning.

Plankaart

- De onderhoudsstrook 'Waterstaat – Beheerzone waterlopen' ten noorden van het gildeterrein wordt gesitueerd ten zuiden van de watergang;
- Het gebouw aan de Paterstraat 65 wordt voorzien van een bouwvlak;
- De aanduiding WS-BWL op de bestemming Sport wordt gewijzigd in WS-BHW;
- Ter plaatse van de patiowoningen in het tussengebied wordt de tussen de bouwvlakken gelegen tuinbestemming geschrapt.

Toelichting

- In paragraaf 3.1 onder Functies wordt de tekst gecorrigeerd ten aanzien van het aantal kunstgrasvelden en natuurgrasvelden;
- In hoofdstuk 4 Beleid wordt de Structuurvisie Jacobskamp als beleidsdocument toegevoegd;
- In paragraaf 4.3 wordt onder Woonvisie en woonwensen het aandeel sociale woningbouw gewijzigd;
- In paragraaf 5.3 Verkeer wordt 275 woningen gewijzigd naar 276 woningen;
- Paragraaf 5.9 Geur wordt aangevuld op basis van de geurverordening;
- Paragraaf 5.10 Flora en fauna wordt aangevuld met een korte samenvatting van de resultaten van het gebiedsdekkend broedvogelonderzoek;
- Paragraaf 5.7 Bedrijven en milieuzonering wordt aangevuld met een korte samenvatting van de resultaten van het bouwakoestisch onderzoek;
- In paragraaf 5.11 Water wordt figuur 9 aangepast op basis van de laatste verkavelingschets;
- Hoofdstuk 7 Financieel-economische verantwoording wordt aangepast.

Exploitatieplan

- Opmaak aangepast van huisstijl Stadinzicht naar huisstijl Stadkwadraat;
- Paragraaf 3.1 kaart en toelichting is aangepast als gevolg van de toevoeging van volkstuinen;
- Paragraaf 5.1 looptijd is met 1 jaar verlengd als gevolg van de geactualiseerde grondexploitatie Jacobskamp;
- Paragraaf 5.2 naar aanleiding van ingekomen zienswijze is de toelichting aangevuld;
- Paragraaf 5.3 aangevuld met aantallen sociale en vrije sector woningen;
- Paragraaf 5.4.1 de toelichting is nader aangevuld en de opbrengsten zijn gewijzigd;
- Paragraaf 5.5 tabellen in deze gehele paragraaf zijn aangepast vanwege het aanpassen van de plankosten als gevolg van een nieuwe plankostenscan;
- Paragraaf 5.6 Tabel is aangepast als gevolg van veranderde kosten en opbrengsten;
- Paragraaf 5.7 Tabel is aangepast als gevolg van veranderde kosten en opbrengsten;
- Bijlage V: Woningtypenkaart, correctie aanduiding sociale woningen en vrije sector woningen.

4. Tot slot

Het bestemmingsplan en exploitatieplan worden, met de genoemde aanpassingen, door de gemeenteraad vastgesteld.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan kan gedurende de termijn dat deze ter inzage liggen, beroep worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening zienswijzen hebben ingebracht bij de gemeenteraad van de gemeente Sint-Michielsgestel.

Ook kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest. Tevens kan een ieder beroep instellen tegen de wijzigingen die de gemeenteraad heeft aangebracht bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan.

Het beroep moet schriftelijk worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Sint-Michielsgestel treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Het besluit treedt dan niet in werking voordat op het verzoek is beslist.