

Notitie behandeling zienswijzen exploitatieplan Den Bogerd

Het ontwerp exploitatieplan voor het plan Den Bogerd in de kern Udenhout, gemeente Tilburg, heeft ter inzage gelegen van maandag 24 juni 2013 tot en met maandag 5 augustus 2013. Gelijktijdig heeft ook het ontwerpbestemmingsplan Den Bogerd ter inzage gelegen. In totaal zijn 25 zienswijzen naar voren gebracht op de plannen voor Den Bogerd die zowel betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan als op het ontwerp exploitatieplan. Bij het beantwoorden van de zienswijzen maken we voortsnog een onderscheid in drie categorieën te weten:

- 1 Ontvankelijk of niet ontvankelijk;
- 2 Gegronnd of ongegronnd;
- 3 Relatie met het bestemmingsplan of op zichzelf staande zienswijze op het exploitatieplan.

Ontvankelijk of niet ontvankelijk

De 25 genoemde zienswijzen zijn allemaal binnengekomen binnen de wettelijke termijn. Twee zienswijzen zijn ontvangen op 6 augustus 2013, echter daarbij is de datum van het poststempel leidend. Deze datum valt voor deze twee zienswijzen binnen de zienswijzentermijn en kunnen derhalve ontvankelijk worden verklaard. Twee zienswijzen zijn 'Pro Forma' ingediend, omdat reclamanten hebben aangegeven niet in de gelegenheid te zijn geweest om tijdig te reageren op het plan gezien de terinzagelegging in de vakantieperiode. De gemeente heeft bij de pro forma binnen gekomen zienswijzen per brief aangegeven welke extra termijn deze indieners hebben gekregen. Binnen deze termijn zijn de zienswijzen niet aangevuld.

Relatie met het bestemmingsplan

In totaal zijn er tegen het ontwerpbestemmingsplan 83 zienswijzen ingediend. 25 zienswijzen gaan zowel in op het ontwerpbestemmingsplan als op het exploitatieplan. Alleen deze 25 zienswijzen zijn in dit kader beoordeeld. De 25 zienswijzen die betrekking hebben op het exploitatieplan gaan bijna allemaal ook in op zaken die het bestemmingsplan aangaan. De zaken die direct betrekking hebben op het exploitatieplan worden hieronder behandeld en overige zaken worden behandeld in de nota van zienswijzen bestemmingsplan.

Zienswijze 1

- a. Het is onduidelijk welke bouwwegen worden aangelegd en welke kosten daarmee gemoeid zijn;
- b. Het is niet wenselijk dat de bouwwegen aansluiten op de bestaande wijk Achthoven. Het lijkt er nu op dat dit aansluit op de bestaande weg Mortelhof. De Mortelhof is niet ingericht voor bouwverkeer en dit kan leiden tot verkeersonveilige situaties. Daarnaast is het niet acceptabel dat er straks een permanente aansluiting komt op de bestaande wijk De Mortel.

Reactie

- a. *Er wordt in dit plan van uitgegaan dat de toekomstige verkeersstructuur ook in de bouwfase gebruikt wordt voor ontsluiting van het plangebied. Het plan onderscheidt in de uitvoering twee fasen, te weten de bouwrijpfase en de woonrijpfase. In de bouwrijpfase wordt de verkeersstructuur al aangelegd en in de woonrijpfase worden de wegen op een andere wijze uitgevoerd (wegprofielen worden dan pas aangelegd). Zodra een fase is afgerond kan ook de woonrijpfase worden opgestart. Omdat de fasering nog niet definitief is kan ook nog geen definitief uitsluitsel worden gegeven over de bouwwegen. Om de kosten van de bouwwegen te bepalen is gerekend met ervaringscijfers. Deze kosten worden geschaard onder de post 'Kosten voor aanleg exploitatiegebied' zoals opgenomen in tabel G van bijlage 5. In het exploitatieplan zal de regel over Bouwverkeer worden toegevoegd;*
- b. *De weg De Mortel gaat fungeren als gebiedsontsluitingsweg. Deze weg kent een goede verbinding met de N65. Via De Mortel zal eerst het bouwverkeer en later het verkeer van en naar de woningen worden ontsloten. De fasering is dusdanig opgesteld dat de ontsluiting primair via De Mortel kan gaan lopen. De Mortelhof is hiervoor niet in beeld. Er worden wel enkele verbindingen tot stand gebracht tussen de bestaande woonwijk en de nieuwe woonwijk omdat dit de onderlinge samenhang van wijken verbeterd en het zo ook mogelijk blijft via bestaande verkeersstructuren de kern van Udenhout te bereiken. Het verkeer zal echter worden 'verleid' om gebruik te maken van de nieuwe verbinding. De nieuwe verbindingen tussen de bestaande en de nieuwe wijk betreffen enkele langzaamverkeerverbindingen en enkele autoverbindingen. Deze wegen zullen niet als hoofdontsluiting worden gebruikt en dus ook een inrichting krijgen die passend is bij een lage frequentie van verkeer.*

Conclusie:

De zienswijze is gegrond.

De toelichting van het exploitatieplan zal worden aangepast door toevoeging van het onderwerp bouwverkeer.

Zienswijze 2

- a. Het is onduidelijk welke bouwwegen worden aangelegd en welke kosten daarmee gemoeid zijn.
- b. Het is niet wenselijk dat de bouwwegen aansluiten op de bestaande wijk Achthoven. Het lijkt er nu op dat dit aansluit op de bestaande weg Mortelhof. De Mortelhof is niet ingericht voor bouwverkeer en dit kan leiden tot verkeersonveilige situaties. Daarnaast is het niet acceptabel dat er straks een permanente aansluiting komt op de bestaande wijk De Mortel.

Reactie

Zie beantwoording zienswijze 1

Zienswijze 3

- a. Reclamant woont nu aan de rand van Udenhout en heeft een vrij uitzicht. Als gevolg van dit plan zal dit gaan veranderen en ondervindt reclamant schade door waardevermindering van de woning;
- b. Het is niet te begrijpen waarom er zoveel woningen worden gebouwd in Udenhout. Er is geen motivatie gegeven van de woningbehoefte. Op dit moment is onvoldoende duidelijk dat hier behoefte aan is. Vraag en aanbod lijken niet op elkaar afgestemd;
- c. De bewoners van de Baksenbosch vragen zich af of er de mogelijkheid bestaat een extra strook bij de tuin te kunnen voegen. Tevens vragen ze om de nieuwe woningen over een breedte van circa 5 tot 10 meter op te schuiven, zodat het gevoel van 'vrij wonen' nog enigszins kan worden gehandhaafd;



- d. De gemeente is nog niet in het bezit van de grond voor de geplande randweg. Als dit niet geregeld kan worden, dan heeft dat tot gevolg dat alle verkeer via de huidige dorpswegen zal moeten gaan.

Reactie

- a. *Naast de algemene positieve effecten van de voorgenomen planologische wijziging, is individuele financiële schade niet uitgesloten. Er wordt geprobeerd zoveel mogelijk rekening te houden met niet alleen de nieuwe bewoners, maar ook met de reeds aanwezige bewoners met in achtneming van de geldende planologische toetsingskaders en stedenbouwkundige principes. Helaas is het niet mogelijk om in alle gevallen vermindering van het bestaande woongenot te voorkomen. Daarnaast kunnen in Nederland aan vrij uitzicht geen blijvende rechten worden ontleend. De wetgever heeft dit onderkend. In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de mogelijkheid opgenomen om een verzoek om vergoeding van planschade bij de gemeenten in te dienen in geval het vigerende planologisch regime wijzigt. Het gaat hierbij om vergoeding van schade, die redelijkerwijs niet (geheel) voor rekening van de huidige bewoner behoort te komen en waarvan de vergoeding niet anderszins is verzekerd. Schade als gevolg van vermindering van het genot en nut van gronden kan hieronder vallen. De behandeling van een verzoek om planschade is echter pas mogelijk, nadat het nieuwe planologische regime onherroepelijk is en de aanvraag voor planschade ontvankelijk is verklaard.*
- b. *Zie beantwoording zienswijze bestemmingsplan 1 onder a.*
- c. *Het toevoegen van een extra strook tuin of openbare ruimte wijkt af van het vastgestelde stedenbouwkundig plan en is zodoende niet wenselijk. Bij de nadere uitwerking van het plan dient te zijner tijd te worden beoordeeld of de aankoop van grond mogelijk is.*
- d. *Het klopt dat de gronden nog niet volledig in bezit zijn. Titel IV van de onteigeningswet biedt de mogelijkheid om gronden te onteigenen ten behoeve van de ontwikkeling van een bestemmingsplan indien dit via minnelijke verwerving niet lukt. De gronden voor de ontsluitingsweg kunnen op deze wijze verworven worden.*

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Het exploitatieplan zal niet worden aangepast.

Zienswijze 4

- a. Het is onduidelijk welke bouwwegen worden aangelegd en welke kosten daarmee gemoeid zijn;
- b. Het is niet wenselijk dat de bouwwegen aansluiten op de bestaande wijk Achthoven. Het lijkt er nu op dat dit aansluit op de bestaande weg Mortelhof. De Mortelhof is niet ingericht voor bouwverkeer en dit kan leiden tot verkeersonveilige situaties. Daarnaast is het niet acceptabel dat er straks een permanente aansluiting komt op de bestaande wijk De Mortel.

Reactie

Zie beantwoording zienswijze 1

Zienswijze 5

- a. Het is onduidelijk welke bouwwegen worden aangelegd en welke kosten daarmee gemoeid zijn;
- b. Het is niet wenselijk dat de bouwwegen aansluiten op de bestaande wijk Achthoven. Het lijkt er nu op dat dit aansluit op de bestaande weg Mortelhof. De Mortelhof is niet ingericht voor bouwverkeer en dit kan leiden tot verkeersonveilige situaties. Daarnaast is het niet acceptabel dat er straks een permanente aansluiting komt op de bestaande wijk De Mortel.

Reactie

Zie beantwoording zienswijze 1

Zienswijze 6

- a. Het is onduidelijk welke bouwwegen worden aangelegd en welke kosten daarmee gemoeid zijn;
- b. Het is niet wenselijk dat de bouwwegen aansluiten op de bestaande wijk Achthoven. Het lijkt er nu op dat dit aansluit op de bestaande weg Mortelhof. De Mortelhof is niet ingericht voor bouwverkeer en dit kan leiden tot verkeersonveilige situaties. Daarnaast is het niet acceptabel dat er straks een permanente aansluiting komt op de bestaande wijk De Mortel.

Reactie

Zie beantwoording zienswijze 1

Zienswijze 7

- a. Het is onduidelijk welke bouwwegen worden aangelegd en welke kosten daarmee gemoeid zijn;
- b. Het is niet wenselijk dat de bouwwegen aansluiten op de bestaande wijk Achthoven. Het lijkt er nu op dat dit aansluit op de bestaande weg Mortelhof. De Mortelhof is niet ingericht voor bouwverkeer en dit kan leiden tot verkeersonveilige situaties. Daarnaast is het niet acceptabel dat er straks een permanente aansluiting komt op de bestaande wijk De Mortel.

Reactie

Zie beantwoording zienswijze 1

Zienswijze 8

De Dorpsraad van Udenhout heeft met de voormalige projectleiding over de fasering gesproken. Deze komt niet overeen met hetgeen is besproken. Er is door de Dorpsraad verzocht de fasering vast te leggen in deelbestemmingsplannen, ten einde de fasering te waarborgen. Deelproject De Lanen zou als eerste worden gerealiseerd. Daar wordt nu van afgeweken.

Reactie

Er is voor gekozen om in de eerste fase zowel een school als zestig woningen te realiseren. De huidige fasering is tot stand gekomen door rekening te houden met de ontsluiting van het gebied. De eerste fase is voor (bouw)verkeer bereikbaar via de randweg, echter daarvoor hoeft nog niet de volledige randweg aangelegd te worden. De eerste fase sluit ook aan bij de bestaande bebouwing. Naarmate meer fasen worden ontwikkeld kan de randweg geheel worden aangelegd. Verder wordt met de fasering zoveel mogelijk aangesloten op bestaande en reeds gerealiseerde bebouwing. De fasering zoals weergegeven in het exploitatieplan is momenteel nog indicatief. De definitieve fasering wordt afgestemd op de vraag vanuit de markt en wordt, indien noodzakelijk, met de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan aangepast. Door met een fasering te werken in het exploitatieplan is gewaarborgd dat de werkzaamheden ook gefaseerd worden uitgevoerd. Een exploitatieplan is bij uitstek het instrument om fasering vast te leggen. Dit is vastgelegd in artikel 4 van het exploitatieplan. Belangrijk aandachtspunt bij de fasering is dat niet eerder met een vervolgfase mag worden begonnen dan dat 90% van de voorgaande fase gereed is. Op deze wijze wordt voorkomen dat op verschillende locaties in het plangebied gelijktijdig gebouwd wordt.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 9

Door reclamant werd een pro-forma zienswijze ingediend. Er is geen aanvullende zienswijze ingediend.

Reactie

De zienswijze is niet ontvankelijk

Zienswijze 10

- a. Als gevolg van de realisatie van de nieuwe woonwijk en de ontsluitingsweg vindt een waardevermindering van de woningen plaats.

Reactie

Zie beantwoording zienswijze 3 onder a

Zienswijze 11

- a. Als gevolg van de realisatie van de nieuwe woonwijk en de ontsluitingsweg vindt een waardevermindering van de woningen plaats.

Reactie:

Zie beantwoording zienswijze 3 onder a

Zienswijze 12

- a. De financiële onderbouwing van het plan is onvoldoende. Er bestaat niet het geloof en het vertrouwen dat het plan in de huidige economische situatie kan renderen;
- b. Het plangebied Den Bogerd ligt niet in bestaand stedelijk gebied, maar in een zoekgebied voor verstedelijking. Dit betekent dat de gemeente dient te verantwoorden dat financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te situeren. Deze verantwoording ontbreekt;
- c. De gemeente stelt archeologische waarden in situ te willen behouden, maar gezien de planvorming lijkt dit niet mogelijk en dient roering van de grond plaats te vinden, alvorens tot planrealisatie overgegaan kan worden;
- d. De bewoners vragen zich af of er de mogelijkheid bestaat een extra strook bij de tuin te kunnen voegen. Tevens vragen ze om de nieuwe woningen over een breedte van circa 5 tot 10 meter op te schuiven, zodat het gevoel van 'vrij wonen' nog enigszins kan worden gehandhaafd;
- e. Voor de ontwikkeling van het plan Den Bogerd is een herbegrenzing van de EHS noodzakelijk. Dit kan enkel middels het nee-tenzij-principe. Dat betekent dat enkel in geval van een groot openbaar belang kan worden meegewerkt aan een herbegrenzing. Onduidelijk is wat hier als groot openbaar belang kan worden aangemerkt;
- f. Het exploitatieplan en het bestemmingsplan vertonen tegenstrijdigheden, door enerzijds nut en noodzaak te benoemen en anderzijds aan te geven dat er behoefte is aan flexibiliteit en een langere doorlooptijd van het plan om deze naar de wensen van de markt te kunnen ontwikkelen en in te kunnen spelen op andere behoeften als gevolg van de aanhoudende slechte woningmarkt;
- g. Er is gepleit door zowel de gemeente als de buurtbewoners om een zachte overgang te creëren van de bestaande woonwijk naar de nieuwbouw. Dit is echter nergens gewaarborgd;
- h. Als gevolg van de realisatie van de nieuwe woonwijk en de ontsluitingsweg vindt een afname van het woongenot en een waardevermindering van de woningen plaats.

Reactie:

- a. *De gemeente is voornemens met alle betrokken partijen een overeenkomst te sluiten. Omdat nog niet met alle partijen een overeenkomst is gesloten voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan is aanvullend een exploitatieplan opgesteld om op die wijze te waarborgen dat de kosten anderszins verzekerd zijn. Op basis van de berekeningen in het exploitatieplan blijkt dat het merendeel van de kosten te verhalen is op initiatiefnemers, op dit moment is er nog wel sprake van een tekort. Gezien het grote belang van dit project accepteert de gemeente dat om het plan haalbaar te maken een bijdrage voor de haalbaarheid moet komen uit de algemene middelen. Het tekort dat er op dit moment wordt voorzien wordt afgedekt met de beschikbare middelen in de gemeentelijke grondexploitatie.*
- b. *Zie beantwoording zienswijze bestemmingsplan 1 onder a*
- c. *Zie beantwoording zienswijze bestemmingsplan 39 onder d*
- d. *Zie beantwoording zienswijze 3 onder c;*
- e. *Zie beantwoording zienswijze 3 onder b;*
- f. *Dit is geen tegenstrijdigheid. Bij woningbouw gaat het er om in te spelen op de behoefte nu en in de nabije toekomst. Er is voor gekozen om een grootschalig plan te ontwikkelen dat invulling geeft aan de behoefte nu en in de komende jaren. Daarbij wordt met behoefte de demografische behoefte (kwantitatief) en differentiatie (kwalitatief) bedoelt. De hier gekozen wijze van ontwikkelen zorgt ervoor dat er een kader is voor de woningbouwontwikkeling dat op termijn verder kan worden ingevuld. Er is voor gekozen om één plan op te stellen dat gefaseerd over enkele jaren wordt gerealiseerd. Dat is gekozen voor één plan, is om de onderlinge samenhang van de verschillende plandelen te waarborgen en geen verkeerd beeld te geven door gefragmenteerd zaken in procedure te brengen. De fasering in het exploitatieplan en de flexibiliteit in het bestemmingsplan geven de mogelijkheid om op termijn in te kunnen spelen op de vraag en de trends die er dan zijn. De behoefte is aangetoond (zie beantwoording 3 onder b) maar de wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven kan later nog worden aangepast op basis van de dan heersende marktvraag. Overigens is gekozen voor een behoudend scenario voor de ontwikkeling in het exploitatieplan. Dit scenario is opgenomen om te voorkomen dat een te optimistisch scenario zou worden doorgerekend.*
- g. *Zie beantwoording zienswijze bestemmingsplan 17 onder c*
- h. *Zie beantwoording zienswijze 3 onder a.*

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Het exploitatieplan zal niet worden aangepast.

Zienswijze 13

- a. *De financiële onderbouwing van het plan is onvoldoende. Er bestaat niet het geloof en het vertrouwen dat het plan in de huidige economische situatie kan renderen;*
- b. *Het plangebied Den Bogerd ligt niet in bestaand stedelijk gebied, maar in een zoekgebied voor verstedelijking. Dit betekent dat de gemeente dient te verantwoorden dat financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te situeren. Deze verantwoording ontbreekt;*
- c. *De gemeente stelt archeologische waarden in situ te willen behouden, maar gezien de planvorming lijkt dit niet mogelijk en dient roering van de grond plaats te vinden, alvorens tot planrealisatie overgegaan kan worden;*
- d. *Het exploitatieplan en het bestemmingsplan vertonen tegenstrijdigheden, door enerzijds nut en noodzaak te benoemen en anderzijds aan te geven dat er behoefte is aan flexibiliteit en een langere doorlooptijd van het plan om deze naar de wensen van de markt te kunnen ontwikkelen en in te kunnen spelen op andere behoeften als gevolg van de aanhoudende slechte woningmarkt;*
- e. *Als gevolg van de realisatie van de nieuwe woonwijk en de ontsluitingsweg vindt een afname van het woongenot en een waardevermindering van de woningen plaats.*

Reactie

- a. *Zie beantwoording zienswijze 12 onder a*
- b. *Zie beantwoording zienswijze 12 onder b*

- c. *Zie beantwoording zienswijze 12 onder c*
- d. *Zie beantwoording zienswijze 12 onder f*
- e. *Zie beantwoording zienswijze 12 onder h*

Zienswijze 14

- a. De financiële onderbouwing van het plan is onvoldoende. Er bestaat niet het geloof en het vertrouwen dat het plan in de huidige economische situatie kan renderen;
- b. Het plangebied Den Bogerd ligt niet in bestaand stedelijk gebied, maar in een zoekgebied voor verstedelijking. Dit betekent dat de gemeente dient te verantwoorden dat financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te situeren. Deze verantwoording ontbreekt;
- c. De gemeente stelt archeologische waarden in situ te willen behouden, maar gezien de planvorming lijkt dit niet mogelijk en dient roering van de grond plaats te vinden, alvorens tot planrealisatie overgegaan kan worden;
- d. De school leidt tot extra verkeersoverlast en ook de bouwperiode van tien jaar draagt bij aan veel verkeersoverlast;
- e. Het exploitatieplan en het bestemmingsplan vertonen tegenstrijdigheden, door enerzijds nut en noodzaak te benoemen en anderzijds aan te geven dat er behoefte is aan flexibiliteit en een langere doorlooptijd van het plan om deze naar de wensen van de markt te kunnen ontwikkelen en in te kunnen spelen op andere behoeften als gevolg van de aanhoudende slechte woningmarkt;
- f. Als gevolg van de realisatie van de nieuwe woonwijk en de ontsluitingsweg vindt een afname van het woongenot en een waardevermindering van de woningen plaats.

Reactie

- a. *Zie beantwoording zienswijze 12 onder a*
- b. *Zie beantwoording zienswijze 12 onder b*
- c. *Zie beantwoording zienswijze 12 onder c*
- d. *Zie zienswijze bestemmingsplan 12 onder a*
- e. *Zie beantwoording zienswijze 12 onder f*
- f. *Zie beantwoording zienswijze 12 onder h*

Zienswijze 15

Indiener had zich het recht voorbehouden de zienswijze nader te onderbouwen. Binnen de hem daartoe gegeven termijn is dit niet gebeurd. Er wordt daarom alleen ingegaan op de gronden zoals deze in de tijdig binnen gekomen zienswijze zijn opgenomen.

- a. Strook buiten het bestemmingsplan laten en buiten het exploitatieplan;

Reactie

- a. *De strook doet dienst als erf bij de betreffende woningen en heeft een functie voor het realiseren van bijgebouwen. Het bestemmingsplan en exploitatieplan bieden ruimte om deze strook als tuin bij de huidige percelen te kunnen toevoegen indien dit past binnen de stedenbouwkundige structuur welke te zijner tijd beoordeeld dient te worden. Zie tevens beantwoording zienswijze 3 onder c.*

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Het exploitatieplan wordt niet aangepast.

Zienswijze 16

Indiener had zich het recht voorbehouden de zienswijze nader te onderbouwen. Binnen de hem daartoe gegeven termijn is dit niet gebeurd. Er wordt daarom alleen ingegaan op de gronden zoals deze in de tijdig binnen gekomen zienswijze zijn opgenomen.

- a. Strook 1 buiten het bestemmingsplan laten en buiten het exploitatieplan;
- b. Verzocht wordt aangeduide zone (strook 2) buiten het exploitatieplan te laten. De begrenzing van het exploitatieplan kan niet worden gevolgd;
- c. De in het exploitatieplan weergegeven kosten en opbrengsten komen niet met elkaar overeen, er is een tekort in het exploitatieplan

Er is geen aanvullende zienswijze meer ingediend.

Reactie

- a. *Zie beantwoording zienswijze bestemmingsplan 4 onder a*
- b. *De aangeduide zone (strook 2) is ten onrechte in het exploitatieplan opgenomen en dient te worden verwijderd. Het exploitatieplan zal op dit onderdeel worden aangepast.*
- c. *Zie beantwoording zienswijze 12 onder a*

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond, het exploitatieplan zal hierop worden aangepast.

Zienswijze 17

Reactie waterschap heeft geen betrekking op het exploitatieplan. Zie zienswijze bestemmingsplan 15.

Zienswijze 18

- a. Er wordt gesteld dat in de planschaderisicoanalyse geen rekening gehouden is met de planschade als gevolg van de rondweg. Deze weg zal tot schade leiden voor het agrarisch bedrijf van indiener. Tevens zal het extra verkeer het woongenot verminderen.

Reactie

In de planschaderisicoanalyse is rekening gehouden met de effecten van de rondweg. De risicoanalyse geeft echter slechts een inschatting van de planschade. Pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is kan aan de hand van een verzoek exact bepaald worden wat de planschade is. Op basis van de planschaderisicoanalyse is een kostenpost voor planschade opgenomen in het exploitatieplan.

Zienswijze 19

- a. Er wordt sterk afgevraagd wat het nut en de noodzaak zijn voor de bouw van de wijk Den Bogerd.
 - a. Daarbij wordt aangegeven dat het dorp vergrijsd en dat er behoefte is aan verjonging en woningen voor starters.
 - b. Er is aangetoond dat mensen van buiten Udenhout niet in Udenhout willen wonen.
 - c. De bouw van meer woningen leidt juist tot meer leegstand.
 - d. Er wordt middels woningbehoefte onderzoek aangetoond dat er meer behoefte is aan woningen terwijl op basis van een ander woningbehoefte onderzoek deze behoefte veel lager blijkt. Hoe is dit te verklaren?
 - e. Er is eerste een plan ontwikkeld en daarna wordt de behoefte pas aangetoond;
- b. Bestaat er de mogelijkheid groenwielstroken aan te leggen/tuinstroken te verwerven?
- c. Het woongenot wordt ernstig aangetast. Dit zal tevens leiden tot een planschadeclaim;
- d. De grondprijs van de CPO kavels is nu zo laag gemaakt dat er op deze wijze automatisch een vraag gecreëerd wordt. In eerdere afspraken is juist aangegeven dat men dit niet wilde en dat prijs in relatie moest zijn tot andere projecten voor starters;



- e. De gemeente heeft aangegeven dat de gebiedsontsluitingsweg alleen gerealiseerd wordt als de woonwijk ook wordt gebouwd. Hierdoor dient de ontsluitingsweg gefinancierd te worden middels het plan en dient het onderdeel uit te maken van het exploitatieplan.

Reactie

- a. *Zie beantwoording zienswijze 3 onder b*
b. *Zie beantwoording zienswijze 3 onder c*
c. *Zie beantwoording zienswijze 3 onder a.*
d. *De grondprijs van de CPO-kavels is tot stand gekomen op basis van een onafhankelijke rapportage van een makelaar uit de omgeving. Dit is ook gebeurt ten behoeve van het exploitatieplan. Deze makelaar heeft geadviseerd over de grondprijs, waarbij voor ieder relevant woningtype de grondprijs is bepaald. Op basis van de rapportage van Lelieveld makelaardij is gekomen tot de nu gehanteerde grondprijzen.*
e. *De gebiedsontsluiting wordt gerealiseerd om de nieuwe woonwijk Den Bogerd te kunnen realiseren. Er zal echter niet alleen gebruik worden gemaakt van deze ontsluitingsweg door de toekomstige bewoners van Den Bogerd, maar ook door mensen die naar andere delen van Udenhout moeten. De kosten van de ontsluitingsweg komen gedeeltelijk ten laste van de exploitatie van Den Bogerd op basis van de criteria proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid. Voor een deel worden deze kosten op een andere manier gedragen, conform de systematiek en de afspraken zoals gemaakt in de Nota Bovenwijks van de gemeente Tilburg.*

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het exploitatieplan.

Zienswijze 20

- a. De onderbouwing van de woningbehoefte is onjuist weergegeven:
- 1 Er is geen sprake van een grotere vergrijzing in Udenhout dan in de rest van Tilburg;
 - 2 Woningstichting 't Heem ontwikkelt ook nog circa 110 nieuwbouwwoningen in Udenhout, daarmee is er voldoende woningvoorraad;
 - 3 Uit woningbehoefte onderzoek van de gemeente blijkt dat hoofdzakelijk mensen uit Udenhout in Udenhout willen wonen en daarnaast is er geen grote verhuisgeneigdheid in Udenhout;
 - 4 Er vindt op basis van woningbehoefte onderzoeken uit 2008 en 2012 een opvallende toename te bemerken die niet verklaard kan worden;
 - 5 Er wordt verondersteld dat er in Udenhout sprake is van een bouwachterstand, maar de woningvoorraad is in de periode 2005 tot en met 2010 toegenomen met 185 woningen;
 - 6 De mogelijkheden voor inbreiding zijn door de gemeente onvoldoende benut.
- b. *Waarom is de gebiedsontsluitingsweg opgenomen als zijnde een bovenwijkse voorziening? De aanleg van de weg heeft een directe relatie met de aanleg van het bouwplan en dient dus rechtstreeks in het exploitatieplan opgenomen te worden. Hierdoor is het plan niet langer haalbaar;*
- c. *Er wordt gesteld dat er in de eerste jaren van de exploitatie slechts een gering aantal woningen wordt gebouwd, dit is in strijd met de dringende noodzaak.*

Reactie

- a. *Zie beantwoording zienswijze 3 onder b*
b. *Zie beantwoording zienswijze 19 onder e*
c. *Zie beantwoording zienswijze 3 onder b*

Zienswijze 21

- a. *Er is sprake van een vermindering van het woongenot, doordat het vrije uitzicht komt te vervallen. Er komt nu een strook groen naast de woning, deze strook is maar twee meter breed, hierdoor is deze gevoelig voor verloedering. Het is wenselijk de woningen naast het huis van reclamant te laten vervallen en hiervoor in de plaats een bredere groenstrook op te nemen. De nieuwe woonwijk zorgt derhalve voor*

overlast op de aspecten, licht, geluid, vrij uitzicht en privacy. Tevens treedt waardevermindering van de woning op.

- b. Er lijkt een tegenstrijdigheid te zitten in de onderbouwing van de behoefte uit het bestemmingsplan en de voorgestelde fasering in het exploitatieplan. Als er echt behoefte is wordt er wel sneller gebouwd en is er geen behoefte aan flexibiliteit vanwege de aanhoudend slechte situatie op de woningmarkt.
- c. Nog niet alle gronden zijn in handen van de gemeente. Het is dus maar de vraag of het plan kan worden gerealiseerd.
- d. De planschaderisicoanalyse van de firma Gloudemans is niet compleet;
- e. De behoefte aan een nieuwe basisschool kan niet onderbouwd worden, er wordt gesuggereerd dat de andere scholen nog steeds groeien, terwijl het aantal aanmeldingen de laatste jaren juist terugloopt;
- f. Den Bogerd kan volgens reclamant niet worden gezien als stedelijke regio en is derhalve in strijd met de Verordening Ruimte. Het gegeven dat het is aangemerkt als zoekgebied voor verstedelijking geeft nog niet gelijk aan dat er dan ook gebouwd mag worden. Dit dient goed onderbouwd te worden;
- g. Om het plan te kunnen realiseren moeten veel kosten gemaakt worden, daarnaast moeten nog kosten worden gemaakt voor de aanleg van de weg. Dit terwijl er elders alternatieven voor handen zijn;
- h. Het bestemmingsplan en het exploitatieplan bieden nog te veel uitwijkmogelijkheden en flexibiliteit en te weinig rechtszekerheid;
- i. Op pagina 14 en 27 van het exploitatieplan staan tegenstrijdigheden. Op de ene plek is gesproken van een looptijd van 11 jaar, op de andere plek van een doorlooptijd van 13 jaar;

Reactie

- a. *Zie beantwoording zienswijze 3 onder a;*
- b. *Zie beantwoording zienswijze 12 onder f;*
- c. *Het feit dat niet alle gronden in eigendom zijn van de gemeente betekent niet dat het plan niet gerealiseerd kan worden. Op grond van het bestemmingsplan kan de gemeente de benodigde gronden onteigenen. Op grond van het exploitatieplan is kostenverhaal bij zelfrealisatie verzekerd zodat ook wanneer de gronden niet door de gemeente worden verworven het volledige plan kan worden uitgevoerd;*
- d. *Zie beantwoording zienswijze 18.;*
- e. *Dit is niet relevant voor het exploitatieplan. Zie zienswijze bestemmingsplan 12 onder a*
- f. *Zie beantwoording zienswijze 12 onder b;*
- g. *Op dit moment zijn er geen andere locaties voor handen voor het realiseren van de opgave. Zie zienswijze bestemmingsplan 1 onder a. De kosten zijn inzichtelijk gemaakt in het exploitatieplan. Op die manier is gewaarborgd dat de kosten worden gedragen door de ontwikkelaars. Indien partijen zich willen beroepen op zelfrealisatie kan op basis van het exploitatieplan worden bepaald hoeveel zij moeten afdragen ten behoeve van de exploitatie van het plan.*
- h. *Zie beantwoording zienswijze 12 onder f;*
- i. *Zowel op pagina 11 als op pagina 27 is gesproken over een looptijd voor de exploitatieberekeningen van 11 jaar. Voor de exploitatieberekening wordt het moment van gronduitgifte gehanteerd. De doorlooptijd van circa 13 jaren zoals gesteld onder paragraaf 6.3 van het exploitatieplan betreft de verwachte bouwperiode. De verwachting is dat de bouwtijd doorloopt tot circa 2 jaar na uitgifte van de grond. Derhalve is voor de fasering een doorlooptijd opgenomen van 13 jaar. De tegenstrijdigheden zijn (deels) terecht en dienen aangepast te worden.*

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond, sub i, het exploitatieplan zal hierop worden aangepast.

Zienswijze 22

- a. Een bestemmingsplan moet uitvoerbaar zijn binnen de planningshorizon van 10 jaar. Woningbehoefte onderzoeken tonen niet aan dat de behoefte dusdanig groot is dat het plan binnen deze termijn gerealiseerd kan worden;

Reactie:



- a. *Een bestemmingsplan moet in principe uitvoerbaar zijn binnen de planningshorizon van 10 jaar. De verwachting is dat dit plan ook binnen 10 jaar kan worden gerealiseerd, echter in het exploitatieplan is rekening gehouden met een behoudend scenario voor de ontwikkeling, om een niet te positieve inschatting van de kosten te doen (rentelasten). Omdat het hier één totaalontwikkeling betreft is het wel wenselijk dit te vervatten in één bestemmingsplan, omdat dan integraal naar de onderzoeken kan worden gekeken en de effecten van het plan op de omgeving ook in zijn geheel kunnen worden beschouwd. De gemeente heeft dit in haar afweging meegenomen en gemeend het plan Den Bogerd in één bestemmingsplan te vervatten.*

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het exploitatieplan.

Zienswijze 23

- a. Er kan mogelijk asbest onder de bestaande wegen zitten Hier wordt in het exploitatieplan geen rekening mee gehouden;
- b. De onderzoeken houden geen rekening met archeologische vondsten en daarbij behorende verplichtingen. Met name de relatie tussen het 'verdrogen' van bepaalde gronden en het intact laten van archeologische waarden lijkt niet te corresponderen;
- c. De onderbouwing van nut en noodzaak ontbreken in het plan;
- d. In het exploitatieplan staat dat gezien de slechte situatie op de woningmarkt de plannen worden uitgesmeerd over 11 tot 13 jaar, ipv de eerder verwachte 6 jaar. Dat strookt niet met de dringende behoefte zoals elders beschreven. Daarnaast zit er nog te veel flexibiliteit in het plan. De reden die u hiervoor aangeeft is 'in kunnen spelen op veranderingen in de woningmarkt'. Ook dit strookt niet met de door u benoemde behoefte;
- e. Zit er een mogelijkheid in de zogenaamde wisselstroken terug te brengen in het plan?

Reactie

- a. *Vooralsnog is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van asbest onder de wegen. In iedere grondexploitatie wordt echter wel rekening gehouden met onvoorziene kosten. In de bouwrijpfase en de woonrijpfase is in totaal een post van € 800.000 onvoorzien opgenomen. Dit zou ruim toereikend moeten zijn om een onvoorziene kostenpost, zoals de aanwezigheid van asbest onder de wegen, te ondervangen.*
- b. *Zie beantwoording zienswijze 12 onder c;*
- c. *Zie beantwoording zienswijze 3 onder b;*
- d. *Zie beantwoording zienswijze 12 onder f;*
- e. *Zie beantwoording zienswijze 3 onder c.*

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het exploitatieplan.

Zienswijze 24

- a. Nut en noodzaak van het plan zijn niet duidelijk;
- b. Kan er door huidige bewoners aanspraak worden gemaakt op de zogenaamde 'wisselstroken'?
- c. De gemeente neemt alle vrijheid om af te wijken van hetgeen nu is geregeld in het bestemmingsplan en het exploitatieplan om later in te kunnen spelen op de markt vraag. Vanuit de huidige bewoners is er behoefte om zaken te waarborgen;
- d. De randweg rond de nieuwe woonwijk dient gelijktijdig met de eerste fase te worden aangelegd. Dit is nergens gewaarborgd;
- e. De plangrens aan de Baksenbosch 15 klopt niet, als gevolg van verjaring is de gemeente geen eigenaar meer van een deel van het perceel;

Reactie

- a. *Zie beantwoording zienswijze 3 onder b;*
- b. *Zie beantwoording zienswijze 12 onder c;*
- c. *Zie beantwoording zienswijze 12 onder f;*

- d. Zie beantwoording zienswijze 8
- e. De bestemmingsplangrens staat los van de feitelijke of juridische eigendomsgrens. Indien iets in eigendom wordt verkregen door verjaring kan dit minnelijk dan wel via onteigening ongedaan gemaakt worden. Wanneer de gronden niet uitgegeven worden, kan nog altijd de bestemming van de gronden worden gewijzigd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het exploitatieplan.

Zienswijze 25

- a. Nut en noodzaak van de nieuwe woonwijk zijn niet aangetoond in het bestemmingsplan;
- b. Er zijn veel hiaten terug te vinden en tegenstrijdigheden in de stukken en het is onduidelijk wat nu waar is en wat niet, welke rangorde van de stukken wordt gehanteerd?
- c. Er is onduidelijkheid aangaande de fasering, daarnaast dient opgemerkt te worden dat de versnippering zoals deze nu wordt voorgesteld een grote versnippering laat zien, waardoor er lang sprake is van hinder in de aanliggende wijk;
- d. Wanneer wordt de nieuwe gebiedsontsluiting aangelegd?
- e. Voor wie zijn de kosten voor het verleggen van de EHS ten gevolge van dit plan?
- f. Den Bogerd is te groot opgezet om te kunnen voldoen aan de specifieke woningvraag van dit moment. Het is beter te werken met verschillende deelplannen;
- g. Het groot openbaar belang wordt in twijfel getrokken, omdat er voldoende inbreidingslocaties zijn;
- h. Het groot openbaar belang wordt in twijfel getrokken, omdat dit op basis van woningbehoefte onderzoeken niet blijkt
- i. De ontsluitingsweg is aangemerkt als bovenwijkse voorziening, maar wordt gerealiseerd omdat de woonwijk wordt ontwikkeld;
- j. Het exploitatieplan is zeer grofmazig van opzet en er is geen onderscheid gemaakt tussen de tot nog toe gemaakte kosten en de nog te maken kosten;
- k. Er is gebruik gemaakt van globale taxaties en niet van specifieke opnames;
- l. Voor een adres aan de Huysacker is gesteld dat hier een planologische verslechtering optreedt, dit geldt voor de gehele Huysacker. Is hier in het exploitatieplan rekening mee gehouden?
- m. Gaat de Huysacker als ontsluitingsweg voor de bouwactiviteiten gelden?

Reactie

- a. Zie beantwoording zienswijze 3 onder b
- b. Het is onvoldoende duidelijk wat de indiener beoogd met deze zienswijze.
- c. Zie beantwoording zienswijze 8.
- d. Zie beantwoording zienswijze 8.
- e. De kosten voor het verleggen van de EHS zijn kosten die een direct gevolg van het plan zijn. Deze kosten worden verhaald op de ontwikkelende partijen en komen ten laste van de exploitatie van Den Bogerd.;
- f. Zie beantwoording zienswijzen 22a, 3b en 8.
- g. Zie beantwoording zienswijze 3 onder b
- h. Zie beantwoording zienswijze 3 onder b;
- i. Zie beantwoording zienswijze 19 onder e.
- j. Op pagina 16 van het exploitatieplan is weergegeven welke kosten tot op heden zijn gemaakt. Het betreft een kostenpost van € 2.070.000,=. Met de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan zal deze kostenpost ook worden herzien.
- k. De risicoanalyse geeft echter slechts een inschatting van de planschade. Pas na een onherroepelijk bestemmingsplan kan aan de hand van een verzoek exact bepaald worden wat de planschade is;
- l. Voor het exploitatieplan is rekening gehouden met de informatie die door Gloudemans is aangeleverd.
- m. Nee, de ontsluitingsweg voor bouwverkeer is primair de Mortel.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het exploitatieplan.