

BESTEMMINGSPLAN “Doonheide-Lodderdijk” BIJLAGE I: BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

1. Op 12 juni 2012 is door een bewoner van De Wouw een schriftelijke zienswijze ingebracht. De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en daardoor ontvankelijk.

Bij deze wil ik mijn zienswijze geven op het plan "Woningbouw Doonheide-Lodderdijk te Gemert", zoals dat nu bij mij bekend is en wel om de volgende redenen:

- De Wouw bestaat volledig uit vrijstaande- en twee onder een kap woningen en dit straatbeeld zal nu worden verstoord door de voorgenomen bouw van rijwoningen. Dit doet naar mijn mening zware inbreuk op de huidige uitstraling die De Wouw nu heeft. De pleit er dus ook voor om het huidige straatbeeld door te trekken en dus ook vrijstaande- dan wel twee onder een kap woningen te gaan bouwen.

Antwoord:

De structuur van De Wouw is voor een groot deel opgebouwd uit vrijstaande en twee onder een kap woningen. De behoefte aan sociale woningbouw dan wel betaalbare woningbouw is echter groot. De gemeente Gemert Bakel heeft in het kader van het regionale woningbouwprogramma de taak op zich genomen om 40% van het aantal te bouwen woningen in deze sectoren te realiseren. Dit manifesteert zich ook voor dit plan ook in woningbouw in een rij. Hoewel wij erkennen dat het stedenbouwkundig beeld verandert in de straat van appellant komen wij tot de conclusie dat geen onaanvaardbaar stedenbouwkundig plan op levert.

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

- De voorgenomen bouw van rijwoningen zal tot een forse toename van verkeersdruk zorgen alsmede parkeerdruk aangezien er op de tekening geen opritten te zien zijn bij de te bouwen woningen.

Antwoord:

In tegenstelling tot wat de ontwerp verbeelding aangaf (33 woningen) worden in het plangebied maximaal 34 woningen toegevoegd. Op de ontwerp verbeelding was dit foutief weergegeven. De toelichting gaf wel het correct aantal woningen aan (34). De verkeerstoename neemt dus toe. De Wouw is nu een doodlopende straat vormt in de toekomst een lus met de Fielepien waardoor wel een betere doorstroming ontstaat. Het aantal verkeersbewegingen neemt per woning met gemiddeld 7 bewegingen = 238 per dag toe. Dat is acceptabel te noemen. Het profiel van de weg is voldoende breed om deze extra verkeersbewegingen te verwerken. De parkeernorm is 1.7 pp per woning. In de toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 4.8 is reeds ingegaan op het aspect 'parkeren'. Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. Op dit punt behoeft het bestemmingsplan geen aanpassing.

Als gevolg van een omissie op de verbeelding wordt het maximum aantal te realiseren woningen in het plangebied aangepast.

- Uit het bestemmingsplan blijkt dat er precies op de erfgrans van onze woning gebouwd mag worden. Ik vind dit onacceptabel en wel om de volgende redenen:
 - o De brandveiligheid komt in het geding.
 - o Op dit moment bezit ik een vrijstaande woning en wil dit ook behouden.
 - o Mocht er op de erfgrans gebouwd gaan worden zal dit een waardedaling van mijn huidige woning tot gevolg hebben. Ik stel daarom dan ook voor dat er een strook van minimaal 3 meter tussen ons perceel en de te bouwen woningen komt, hetgeen ook de vereiste is in dit bestemmingsplan voor het bouwen van vrijstaande woningen (Artikel 6.2.2 e3).

Antwoord

Tussen de te bouwen woningen en de woning van appelland komt een pad van ca 2 meter breed. Er wordt dus niet direct tegen het perceel gebouwd. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een teruglegging van de eerste woning. Deze gevel komt gelijk te liggen met die van appelland. De bebouwingsgrens op de verbeelding wordt hier op aan aangepast. De stelling dat de brandveiligheid in het geding komt is niet onderbouwd. Hedendaagse woningen, zowel die van appelland als de nieuw te bouwen woningen, dienen te voldoen aan de algemene brandveiligheidsvoorschriften neergelegd in het bouwbesluit. Gezien het pad gelegen tussen het perceel van appelland en de eerste te bouwen woning is dat ook niet aannemelijk te maken. Mede door het aanleggen van het pad blijft het vrijstaande karakter gehandhaafd. Overigens bieden de regels mogelijkheden om bij een vrijstaande woning aan beide zijden, waarvan aan een kant tot 1 meter achter de voorgevel, in de perceelsgrens te bouwen zodat het aan appelland zelf ligt of hij het vrijstaande karakter wil handhaven.

Deze zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het plan.

In de verbeelding wordt de groenstrook van ca. 3 meter breed, zoals die in het vigerende bestemmingsplan Woongebied Gemert ligt, overgenomen. In deze bestemming is het mogelijk om ontsluitingswegen en paden aan te leggen.

Tevens wordt de bebouwingsgrens voor de eerste rij woning direct naast die van appelland gelegen, conform het stedenbouwkundig plan, teruggelegd, overeenkomstig de voorgevel van de woning Wouw 57.

- Ik heb een verzoek ingediend om de huidige groenstrook naast onze woning (welke in het bestemmingsplan niet meer zichtbaar is) te kopen, maar de gemeente Gemert-Bakel heeft op dit verzoek om voor mij onbekende redenen niet binnen de afgesproken termijn gereageerd. Ik wacht dus nog steeds op antwoord aangaande deze aanvraag.

Antwoord

Op 11 juni 2012 is een brief naar appelland gestuurd met de volgende mededeling: het groen- en reststroken beleid van de gemeente wordt aangepast De vaststelling

van het beleid zal worden voorgelegd aan de raad van november 2012. Tot die tijd kunnen geen reststroken worden verkocht.

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Door DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij NY, is namens een bewoner van de Lodderdijk pro forma op 30 juli per fax een schriftelijke zienswijze ingebracht. Op 31 juli is per post een schriftelijke zienswijze ingediend. In de pro forma zienswijze wordt verzocht om toe te staan dat binnen 2 weken een uitgewerkte zienswijze zal worden ingediend. Op 13 augustus 2012 is deze uitgewerkte zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en is daardoor ontvankelijk.

Cliënt woont aan de Lodderdijk. Cliënt is op zich niet tegen de bouwplannen. Het bouwplan ligt echter in een beschermde groene zone. Door de mogelijkheid om woningbouw in het betrokken plangebied te realiseren, zal dit leiden tot een aantasting van het cultuurhistorische karakter van de bolle akker en de omgeving. Cliënt wenst dan ook de groene zone te behouden. Graag ziet zij de geplande bebouwing ook verder van de groene zone plaatsvinden.

Antwoord:

De groene zone is vastgesteld op 100 meter vanaf de Lodderdijk. Hier binnen mag op basis van het vastgestelde beleid van de gemeente niet worden gebouwd. Het huidige plan voldoet daaraan. Door het afronden van de wijk en door de aanleg van de groenzone een deel van de bolle akker verdwijnen. Het belang van het afronden van de woonwijk Doonheide op dat deel wordt echter groter geacht dan het behoud van het overgebleven deel van de oude akker tussen de Lodderdijk en Doonheide. In de groenzone kan echter het cultuurhistorisch deel van de akker behouden blijven. Er is voor de groene zone dan ook geen noodzaak tot een park aanleg met de bestemming bos, noch om de waarde "bolle akker" te verwijderen. Het bestemmingsplan wordt hier op aangepast

Deze zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het plan.

De parkaanleg van de groenzone wordt gewijzigd in het streekeigen landschap van de bolle akker. De akker blijft open waardoor de bolling intact en zichtbaar blijft. De voormalige perceelsgrenzen worden benadrukt door hakhoutwallen/ greppels en/ of zandwegen.

De bestemming bos met aanduiding 'natuurwaarden' wordt daarom verwijderd. De bestemming 'Natuur' wordt opgelegd en de aanduiding 'bolle akker' wordt weer opgenomen.

Het ontwerp zal in lijn zijn met het bestemmingsplan en zal voor de uitvoering er van worden afgestemd met de betrokken bewoner van de Lodderdijk.

Cliënt geeft dat zij nog beschikt over een hinderwetvergunning. Zij vreest dat de nieuwe woningen te dicht bij haar perceel komt te liggen en het uitoefenen van een agrarisch bedrijf op haar perceel belemmeren.

Antwoord:

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de geldende 100 meter geurcontour als gevolg van het agrarisch bedrijf aan de Lodderdijk 26 opgenomen. Binnen deze contour kunnen geen woningen worden opgericht. Het bouwplan is hier reeds op aangepast. Doordat er geen wonin-

gen binnen de 100 meter geurcontour liggen wordt het agrarisch bedrijf aan de Lodderdijk 26 niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Het bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.

Deze zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.