

Bijlage 10
Nota van beantwoording zienswijzen en Staat van wijzigingen

BIJLAGE I

Zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan “Zuidrand De Mortel, fase 1”

Tegen het bestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingebracht door de volgende appellanten.

1. Op 16 mei 2011 door Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
2. Op 12 mei 2011 door Eijkemans Taxatie- en Adviesbureau, Binderseind 57, 5421 CH Gemert, namens appellant 1
3. Op 12 mei 2011 door appellant 2
4. Op 4 mei 2011 door Adriaan van den Heuvel Makelaars en Adviseurs, Postbus 567, 5700 AN Helmond, namens appellant 3

De zienswijzen worden in bovenstaande volgorde behandeld.

1. *De provincie concludeert dat het bestemmingsplan op onderdelen in strijd is met de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011. Het plan geeft onvoldoende inzicht in de wijze waarop de kwaliteitsverbetering in het buitengebied gestalte wordt gegeven en onvoldoende inzicht in de mate waarin en de wijze waarop de opbrengst van de woningbouwontwikkeling benut wordt om die kwaliteitsverbetering gestalte te geven.*

Antwoord: Het standpunt van de provincie en de achterliggende redenering vanuit de Verordening is helder. Over dit punt is reeds ambtelijk overleg geweest met de provincie. Dit heeft geleid tot een notitie waarin de kwantitatieve vertaling van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering nader wordt onderbouwd. Ook de stukken die relevant zijn voor de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte (die nog ontbraken in het ontwerp) kunnen worden toegevoegd. Het betreft de bewijzen van sloop, intrekking milieuvergunning en doorhalen fosfaatrechten voor het bedrijf op Bakelseweg 32.

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voorgesteld wordt aan de bijlagen de notities toe te voegen met betrekking tot de kwantitatieve vertaling van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

2. *a. Appellant 1 verzoekt de gemeente om een garantie af te geven dat de voorgestelde ontwikkeling geen belemmering vormt voor het industriële bedrijf, waarvoor een provinciale milieuvergunning is afgegeven. Ook verzoekt appellant 1 om hieromtrent overleg te voeren met de provincie.*

De milieuparagraaf op dit punt was nog niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. In die zin is de zienswijze terecht.

Zoals in de zienswijze omschreven beschikt het bedrijf over een milieuvergunning welke is afgegeven door Gedeputeerde Staten op 13 mei 2005. De beschikking en de daarbij behorende aanvraag en andere bescheiden, waaronder een akoestisch onderzoek, is als uitgangspunt genomen of de betreffende inrichting hinder ondervindt van de in het bestemmingsplan bestemde woningen.

De geldende geluidsnorm op de gevels van de woningen waarop de zienswijze betrekking heeft is 45, 45, 40 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond-, en nachtperiode conform de Nota Industrielawaai van de gemeente Gemert-Bakel. Aan deze waarden wordt dan ook getoetst.

Zowel in de voorschriften bij de beschikking als het akoestisch onderzoek zijn normen opgenomen op 50 meter van de inrichtingsgrens. Voor immissiepunt 13 geldt dat deze in de lijn ligt van de bestemde woning en daardoor als referentie punt dient. Op het immissiepunt 13 is alleen een norm vastgesteld voor de dagperiode van 46 dB(A). Daarnaast mag er nog incidenteel (max. 12 keer per jaar) in de avond een belasting plaatsvinden in de avondperiode van 44 dB(A) op het genoemde punt.

Het dichtstbijzijnde bestemmingsvlak voor de woning ligt op 80 m van de inrichtingsgrens. De gevel van de dichtbij gelegen woning kan dus niet dichterbij komen dan 80 m van de inrichtingsgrens. Hieruit kan de conclusie getrokken worden

dat op gevel van de woningen de belasting gelijk is of lager is dan de gestelde norm van 45 dB(A).

Het bedrijf van appelland 1 zal niet in hun rechten aangetast worden door het bestemmen van de woningen.

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voorgesteld wordt in de toelichting de milieuparagraaf op te nemen.

b. Appelland 1 verzoekt om de onderbouwing waarom gekozen is voor het realiseren van grote bouwkavels, terwijl dit contrasteert met de huidige marktontwikkelingen in de woningbehoefte. Men pleit voor een onderzoek naar alternatieve locaties, bijvoorbeeld de inbreidingslocatie sportpark.

Onmiskenbaar is de woningmarkt de afgelopen jaren veranderd. Desalniettemin kan op deze plek een product aangeboden worden dat voldoet aan een behoefte. De locatiemarkten (grenzend aan het bos en natuurgebied De Stippelberg, op korte afstand van de steden Helmond-Eindhoven en recreatieve voorzieningen zoals de golfbaan) zijn zodanig dat deze woonboskavels ons inziens goed te vermarkten zijn. De kavels zijn ook niet te vergelijken met het bestaande aanbod in de kern, waarop appelland 1 doelt. Wel zal de uitgifte gefaseerd worden en zal er extra aandacht moeten zijn voor de verkoop- en marketingstrategie.

Het realiseren van deze kavels op de locatie waar nu het sportpark is gelegen is financieel niet haalbaar. Niet alleen het geïnvesteerd vermogen op de locaties aan de Bakelseweg, maar ook de kosten voor verplaatsing van het sportpark moeten dan worden meegenomen in de grondexploitatie.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

c. Appelland 1 maakt bezwaar tegen het opknippen van het plan "Zuidrand de Mortel" in twee fasen. Het gebied zou als totaalontwikkeling gezien moeten worden omwille van de ruimtelijke kwaliteit.

Het staat de gemeenteraad vrij om het plangebied voor het bestemmingsplan te bepalen. De achterliggende en samenhangende visie voor het hele gebied is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Dat vormt de leidraad, het knippen in fasen heeft te maken met de planologisch-juridische mogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied die volgen uit de Verordening Ruimte. Het deel van de visie waarin de Leeuwerikweg is gelegen, kon nog niet worden meegenomen, omdat daar nog niet met alle betrokkenen overeenstemming is bereikt over de gewenste koers.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

d. Appelland 1 is van mening dat door voorgenomen verplaatsing van het sportpark geen normale bedrijfsexploitatie meer mogelijk is op het perceel.

Een eventuele verplaatsing van het sportpark is niet aan de orde. Het maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan, en ook in de planvorming is dit ten hoogste een langetermijnperspectief, dat mede bepaald wordt door de ontwikkelingen in de woningbehoefte en de behoefte aan sportvoorzieningen. Als het komt tot een voorstel tot verplaatsing van het sportpark doorloopt dat zijn eigen procedure, waarbij een eigenstandige onderbouwing en onderzoeken nodig zijn.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. *Appelland 2 verzoekt om het bouwvlak voor de herbouw van de historische schuur naar achteren te plaatsen op het perceel, zodat de afstand tussen het eigen woonhuis en de nieuwe woning wordt vergroot.*

Aan de schuur wordt vanuit stedenbouwkundige optiek, directe ligging aan het historische pad, grote waarde gehecht. Door de bouwlocatie te verplaatsen in de zelfde lijn als de geplande naastliggende locaties verliest deze locatie haar bijzondere ligging. Hierdoor verliest de motivatie voor dit bouwvlak haar grondslag. Het bouwvlak kan wel met ca drie meter naar achteren worden vergroot en de bouwgrans met drie meter naar achteren worden verplaatst zodat de te bouwen woning ook drie meter

naar achter kan worden gebouwd. De nabijheid van de voormalige schuur met het pad blijft in stand en de afstand tot de bestaande woning wordt wat groter. Bovendien kunnen dan eventueel leilindes geplaatst worden waardoor het directe zicht op de te bouwen woning gebroken wordt. Overigens dient vermeld te worden dat appellant 2 rond zijn woning een beukenhaag van ca 1.70 heeft staan zodat het directe uitzicht op de woning niet aan de order is. Bovendien is het terras van appellant 2 georiënteerd op het zuiden terwijl de woning ten oosten van zijn woning wordt gebouwd. Tot slot dient nog wel de opmerking gemaakt te worden dat de herbouw van deze schuur en de situering op deze plek van begin af aan, sinds 2004, onderdeel is geweest van de gesprekken tussen appellant 2 en gemeente. Het is ook opgenomen in de in 2004 vastgestelde gebiedsvisie. Dat het nu aldus is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan kan dus geen verrassing zijn.

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voorgesteld wordt het bebouwingsvlak van het betreffend bouwvlak in oostelijke richting ca 3 meter te vergroten en een bouwgrens op te nemen die drie meter achter de westelijke bestemmingsgrens

4. a. *Appellant 3 verzoekt om een hogere goothoogte aan te houden in de voorschriften, conform het eerdere plan waarvoor een artikel 19-procedure is doorlopen.*

Gedeputeerde Staten (G.S) heeft indertijd geen zogenaamde 'verklaring van geen bezwaar' bij de toenmalige artikel 19 lid 1WRO procedure afgegeven. De belangrijkste beweegreden was de realisatie van de tweede woning, de prominente extraverte situering aan de Bakelseweg en onderlinge ligging ten opzichte van elkaar van de te bouwen woningen. Bovendien zag G.S. de noodzaak niet in van de tweede woning.

Na veelvuldig overleg met de provincie is de gemeente met een alternatief verkavelingsvoorstel gekomen waarbij de ligging minder prominent werd en ook de goothoogte in overeenstemming werd gebracht met het ondertussen ontwikkelde beleid voor onze dorpsranden. Een goothoogte van 4.50 voldoet hier niet aan. Voorgesteld wordt de maximale goothoogte in overeenstemming te brengen met die van het bestemmingsplan Milheeze Noord, waar vergelijkbare woningtypes worden gerealiseerd (de goothoogte is daar max. 4 meter). De hoogte van de bebouwing is dan ook voldoende hoog om ruimschoots een volledig woonprogramma in op te nemen.

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voorgesteld wordt de maximale goothoogte op 4 meter te stellen.

- b. *Appellant 3 constateert een verschil in de grootte van de bouwvlakken en verzoekt deze grootte gelijk te houden voor alle bouwvlakken in het plan.*

Appellant 3 constateert een terechte omissie. De grootte van de bouwvlakken kunnen volgens bijgaande schets (zie bijlage) worden aangepast.

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voorgesteld wordt beide bebouwingsvlakken te vergroten

- c. *Appellant 3 constateert dat ten opzichte van het eerdere plan het voorterrein aan de Bakelseweg is gewijzigd in bos. Men vraagt zich af in hoeverre hier ook dicht bos moet komen.*

Het eerdere plan, waarvoor een artikel 19 WRO-procedure is doorlopen, was gebaseerd op het idee van lintbebouwing aan de Bakelseweg. De provincie heeft deze redenering verworpen, de vrijstelling ex artikel 19 geweigerd en aangeraden een ander plan te ontwikkelen. Dat is dit plan geworden, meer gebaseerd op het idee van boskavels, aansluitend bij het aangrenzende bosgebied. Vandaar ook de omringende bestemming bos rond de woonkavels. Dit betekent overigens niet dat dit perceel ook met dicht bos ingevuld moet worden. De reden waarom appellant 3 dit niet wil, blijkt na overleg te liggen in het aspect sociale veiligheid. Binnen de bestemming is een landschappelijk plan uit te werken dat met dat aspect rekening houdt. De bestemming is bestemd voor de doeleinden Bos en Groenvoorzieningen. Het is denkbaar dat aan de voorzijde bijvoorbeeld een boomgaard of een meer open bos wordt gerealiseerd.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

d. Appellant 3 verzoekt om de toegestane oppervlakte voor bijbouwen te vergroten, aangezien dit beter past bij het type woningen dat wordt beoogd.

De bestemming is Woondoeleinden. Hiervoor geldt een bebouwd oppervlak van een vrijstaand bijgebouw van 80 m². Dit is ook in overeenstemming met het bestemmingsplan Milheeze Noord, waar vergelijkbare woningtypes worden gebouwd. Een (overdekte) paardenrijbak is een semi - agrarische activiteit en binnen deze bestemming niet toegestaan.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

e. Appellant 3 verzoekt om de toegangsweg uit oogpunt van veiligheid te spiegelen en aan de noordzijde van het perceel aan te leggen.

Wij delen de mening van appellant 3 niet dat de toegangsweg op de meest onveilige locatie is gesitueerd. Wij vinden zelfs dat de door appellant 3 aangedragen locatie een onveiligere situatie zou creëren. Ten bewijze daarvan zijn vier foto's toegevoegd, waarop de uitzichtssituatie vanuit de inrit op beide locaties is weergegeven. Door de aanwezigheid van bomen wordt op de door appellant 3 voorgestelde locatie het zicht op de Bakelseweg danig beperkt. Voorgesteld wordt de in het ontwerp-bestemmingsplan aangegeven locatie te handhaven.

Uitzicht links-rechts vanaf inrit zoals in bestemmingsplan

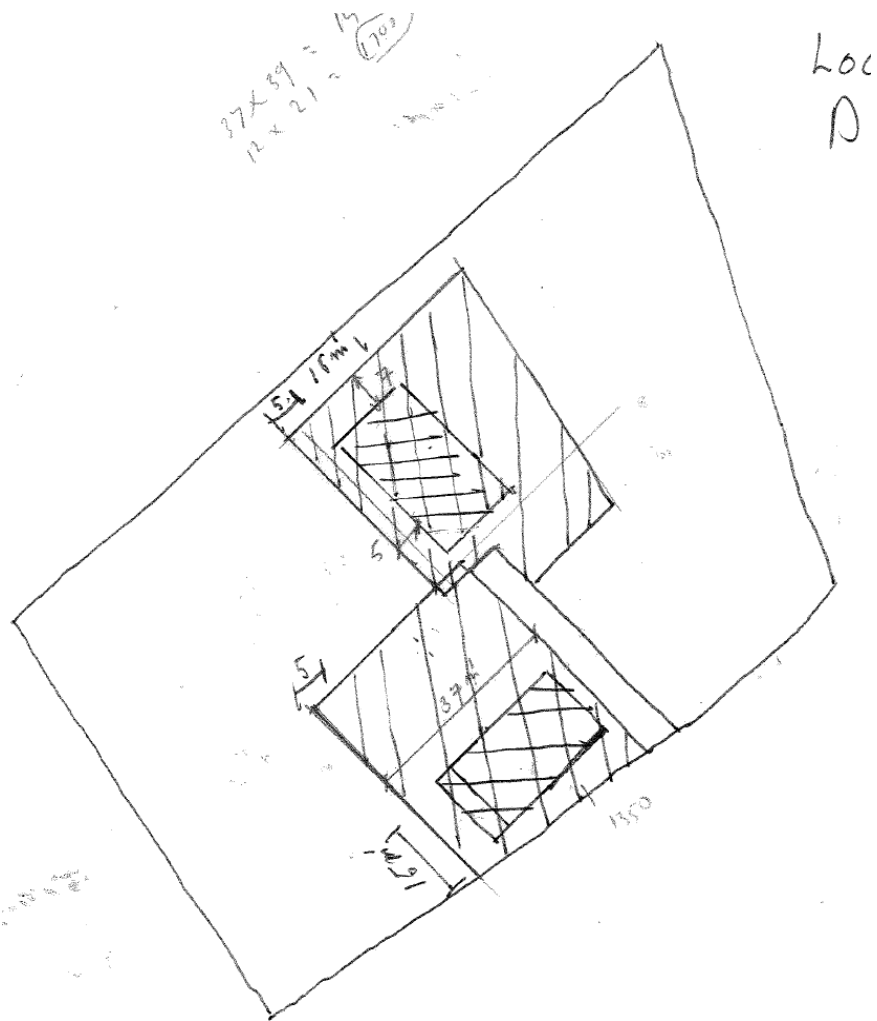


Uitzicht links-rechts vanaf inrit zoals voorgesteld door appellant 3



Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Bijlage Schets bouwvlakken Bakelseweg 33



BIJLAGE II

Nota van Ambtshalve Wijzigingen bestemmingsplan Zuidrand De Mortel

1. Opnemen wijzigingsbevoegdheid

In de afspraken met de voormalige grondeigenaren is een fasering afgesproken voor het wijzigen van de bestemming globaal gezien ten oosten van het perceel Bakelseweg 30. Deze fasering is niet in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen. Voorgesteld wordt dit wel te doen door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor dit deel, waarbij wordt bepaald dat voor de drie bouwkavels en de boszone in het gebied de bestemming pas na 2014 wordt gewijzigd. Dit past ook in de fasering van het programma voor de woningbouw. Kijkend naar de huidige marktontwikkelingen is een fasering goed te verantwoorden.

Voorgesteld wordt een wijzigingsbevoegdheid in het plan op te nemen, waarbij wordt aangegeven dat het college van B&W na 2014 de bestemming kan wijzigen van landelijk gebied naar 'Wonen' en 'Bos'.

BIJLAGE III

Nota van Wijzigingen bestemmingsplan “Zuidrand De Mortel, fase 1”

Toelichting

1. Aan de toelichting van het bestemmingsplan wordt een notitie toegevoegd waarin de ruimtelijke kwaliteitsverbetering kwantitatief wordt onderbouwd. De notitie is aan deze bijlage gehecht als bijlage A.
2. Aan de toelichting van het bestemmingsplan worden de bewijsstukken in het kader van de Beleidsregeling Ruimte-voor-Ruimte toegevoegd, zijnde de bewijzen van sloop, intrekking milieuvergunning en doorhalen fosfaatrechten voor Bakelseweg 32.
3. De milieuparagraaf 5.7 Bedrijven en Milieuzonering wordt aangevuld met de informatie zoals bij de beantwoording van zienswijze 2a in de Nota van Zienswijzen is aangegeven.

Voorschriften

1. De maximale goothoogte voor hoofdgebouwen wordt gewijzigd in 4 meter.

Verbeelding

1. Het bouwvlak voor de herbouw van de historische schuur ter plekke van Bakelseweg 30 wordt in oostelijke richting met 3 meter vergroot
2. De bebouwingsvlakken ter plekke van Bakelseweg 33 worden vergroot volgens de schets zoals opgenomen in de bijlage bij de Nota van Zienswijzen

Wijzigingsbevoegdheid

Voor het oostelijk deel van de locatie Bakelseweg 30 wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gebied waarvoor dit geldt is in bijlage B bij deze notitie met een arcering aangegeven.

Ten aanzien van deze wijzigingsbevoegdheid worden de volgende uitgangspunten omgezet in planregels:

- a. De bestemming kan door het college worden gewijzigd in Bos en Wonen ten behoeve van twee nieuwe woningbouwkavels en het vergroten van een woningbouwkavel en de aanplant van ruim 1,5 ha bosplantsoen, conform de verbeelding in het ontwerp-bestemmingsplan.
- b. De bestemmingswijziging kan pas worden vastgesteld na 1 januari 2015 in verband met de fasering.

Bijlage A Onderbouwing ruimtelijke kwaliteitsverbetering (BIO)

Onderbouwing BIO-kavels De Mortel-Zuid

De onderbouwing kent de volgende uitgangspunten:

1.

In het plan zijn de kavels als volgt gelabeld:

6 BIO-kavels:

Leeuwerikweg 31-33: 1 (1100 m²)

Bakelseweg 30-32: 4 (6695 m²)

Bakelseweg 33: 1 (1500 m²)

Totaal: 9.295 m²

Geen BIO:

2 bestaande bedrijfswoningen Bakelseweg 30-32

1 vergunde bedrijfswoning Bakelseweg 33

1 herbouw historische schuur

2 Ruimte-voor-Ruimte Bakelseweg 32

3 Ruimte-voor-Ruimte Leeuwerikweg 31-33

Met de investering in ruimtelijke kwaliteit voor de BIO-kavel aan de Leeuwerikweg is al ingestemd in het kader van de doorlopen planologische procedure. Dit onderdeel blijft buiten beschouwing. Dan blijven 5 BIO-kavels over met een oppervlakte van 8.195 m².

2.

De volgende investeringen zijn reeds opgevoerd in de planologische procedure bij de onderbouwing van de BIO-kavel aan de Bleek-Leeuwerikweg, en kunnen nu dus niet meer meegeteld worden:

Opstellen gebiedsvisie: € 8.700,-

Aanleg 800 m wandelpad: € 13.000,-

Beplanting: € 10.000,-

Herstel historisch pad 300m: € 10.000,-

Aanvullen laanbeplanting: € 20.000,-

Aanplant 1,5 ha loofbos: € 30.000,-

Waardedaling agrarisch > natuur: € 52.500,-

3.

De bijdrage van de gemeente aan de verplaatsing van de Bakelseweg 33 en de Renseweg kan in zijn geheel ingezet worden. Deze investering in ruimtelijke kwaliteit door bedrijfssanering is namelijk niet gebruikt voor de BIO-kavels aan de Renseweg en de Leeuwerikweg (De Bleek).

4.

De aankoop van de grond wordt niet ingezet als kwaliteitswinst.

Dit leidt tot de volgende **onderbouwing**:

Gevraagde kwaliteitswinst:

5 kavels met een oppervlakte van 8.195 m²: 8.195 x € 140,- = **€1.147.300,-**

Investering in kwaliteitsverbetering:

Bijdrage sanering Renseweg/Bakelseweg: € 981.173

Het betreft de gemeentelijke bijdrage in de VIV van 50% voor de verplaatsing van de bedrijfslocaties Bakelseweg 33 en Renseweg 49

Bijdrage sloop Bakelseweg 32: € 54.915

Bijdrage sanering Geneineind 20: € 200.000

Het betreft de verplaatsing via VIV van een van de bedrijfslocaties van M. Egelmeers naar Paradijs. (Gezien de ruimtelijke kwaliteit en doelstellingen op het Geneineind is ervoor gekozen een bouwka­vel toe te voegen aan het plan De Mortel-Zuidrand om de verplaatsing rond te krijgen.)

Aanplant 1,7 ha extra loofbos € 34.000

De provincie heeft verzocht om toevoeging van extra ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Daaraan is invulling te geven via het concept van boswonen, met toevoeging van extra bos.

Totaal **€1.270.088**

Conclusie

Aan de gevraagde kwaliteitswinst wordt voldaan.

Bijlage B Wijzigingsbevoegdheid

