

BESTEMMINGSPLAN “MFA HANDEL”

BIJLAGE I: NOTA VAN ZIENSWIJZEN

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan “MFA Handel” heeft met ingang van 2 april 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 14 mei 2012 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de raad in dienen. In deze bijlage zijn alle ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de beantwoording het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Indiener 1, O.L.Vrouwestraat 62 5423 SL Handel; Indiener 2, Handelseweg 51 5423 SB Handel en indiener 3, Handelsweg 40 5423 SB Handel

Ontvankelijkheid

Op 11 mei 2012 hebben indiener 1, O.L.Vrouwestraat 62 5423 SL Handel; indiener 2., Handelseweg 51 5423 SB Handel en indiener 3, Handelsweg 40 5423 SB Handel, een schriftelijke zienswijze opgesteld, welke op 14 en 15 mei 2012 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Tijdens eerdere gesprekken met o.a. de heer M. Trower en de heer J. Verleijdsdonk hebben wij al te kennen gegeven niet gelukkig te zijn met het ontwerpplan en de plaatsing van het gebouw. Omdat er na het laatste gesprek met beide heren op woensdag 9 mei 2012 ons niet voldoende tijd rest om uitgebreid onze zienswijze te formuleren maar toch binnen de gestelde termijn aan te geven onze zienswijze in te willen dienen, doen wij dit mede namens de eigenaren van het pand O.L.Vrouwestraat 62-64 en Pelgrimsweg 1 bij deze proforma en zullen wij u binnen 14 dagen onze zienswijze officieel doen toekomen.

Per brief hebben wij appellant in de gelegenheid gesteld om zijn pro forma zienswijzen aan te vullen. Hiervoor hebben wij conform de vaste jurisprudentie van de Raad van State AB, 2010,56, LJN BK5866, zaaknummer 200801932/1/R1, twee weken de tijd gegeven tot en met 25 mei 2012.

Op 25 mei 2012 is door Arag Rechtsbijstand Postbus 230 3830 Leusden namens indiener 1, O.L.Vrouwestraat 62 5423 SL Handel; indiener 2., Handelseweg 51 5423 SB Handel en indiener 3, Handelsweg 40 5423 SB Handel een ontvankelijke zienswijze ingediend.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van:

- Een dorpshuis met een foyer, een keuken en een biljartruimte;
- Een pinapparaat;
- Een Multifunctionele accommodatie, met o.a. vergaderruimtes en podium/podia;
- Een gymzaal met een aantal bergingen en kleedruimtes; Een school met een aantal lokalen voor basisonderwijs;
- Een cafetaria en café met terras, met daarboven vier appartementen;
- Een speelplaats;
- Parkeergelegenheden;
- Vijf woningen aan de Pelgrimsweg/ Onze Lieve Vrouwenstraat.

1. Afname leefbaarheid en leefgenot

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'wonen', 'horeca', 'verblijfsdoeleinden' en 'maatschappelijke doeleinden'. Hoewel de nieuwe ontwikkeling dezelfde functies omvat, komen deze niet exact binnen de bestemmingsvlakken van het vigerende

bestemmingsplan te liggen, vandaar het in procedure gebrachte ontwerp – bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan 'MFA in Handel is nadelig voor cliënten.

Binnen de bestemming van het vigerende bestemmingsplan bevindt zich een school nabij de woning van cliënten. Volgens de (bouw)plannen binnen het nieuwe bestemmingsplan, komt er een cafetaria/café met terrassen op korte afstand (circa 20 - 25 meter dichterbij dan voorheen) van de woning van cliënten te liggen. Dit zal naar verwachting meer overlast met zich meebrengen, met name gedurende de avond- en nachtelijke uren. Dit geldt eens te meer tijdens de weekenden, de feestdagen, carnaval, feesten en kermissen. De overlast wordt nog eens vergroot door de overige faciliteiten die zich in de buurt zullen bevinden, zoals een pinaapparaat en de multifunctionele accommodatie. Appellant is van mening dat de bouwplannen zorgen voor een aanzienlijke verslechtering van de leefbaarheid, het leefgenot en de verhuurbaarheid van de woning/eigendommen van cliënten tot gevolg hebben. Met name in de avonden en weekenden verwacht men dat de overlast aanzienlijk zal toenemen. Appellant is van mening dat de locatie van de pinautomaat ongelukkig is gekozen. Cliënten willen daarover naar voren brengen dat de situering daarvan nogal ongelukkig gekozen is, namelijk aan een donkere kant van het complex. Dit zal leiden tot onveiligheid in de directe omgeving. Daar komt bij dat een dergelijke pinautomaat structureel veel 'bezoekers' zal aantrekken, met name ook in de avond- en nachturen. Dat zal tot een significante toename van geluidsoverlast leiden.

Beantwoording

De planvorming tot een multifunctionele accommodatie (MFA) is zeer zorgvuldig tot stand gekomen. Door sanering van een aantal panden is tot een optimale accommodatie gekomen, welke ten dienste staat van het algemene belang en leefbaarheid van de kern Handel. Financiën spelen hierin natuurlijk ook een rol. De afweging om de school door te laten functioneren en niet tijdelijk onder brengen in noodvoorzieningen is niet onbelangrijk geweest. In zoverre verhuist de school naar het zuidelijk deel van het plangebied. Na realisatie van dat deel kan de huidige school gesloopt worden en de rest van de accommodatie gebouwd worden. In dit deel komt het dorps huis. Hoewel wij erkennen dat dit voor appellanten minder gunstig is, prevaleert in deze het maatschappelijke en algemene belang. De bepaling van de locatie van de pinautomaat heeft in nauw overleg met de Rabobank plaatsgevonden. Zij vinden de locatie geen onveilige plek. Geld opnemen is in principe een geruisloze aangelegenheid. Het is dan ook niet van dien aard dat hiervoor andere normen of regels gelden in de ruimtelijke ordening. Binnen de huidige bestemming Maatschappelijke Doeleinden is invulling van een dorps huis al mogelijk. Ook andere voorzieningen vallen binnen de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan. Met de eigenaar en ondernemer van De Linde zijn afspraken gemaakt over vervanging van het café en snackbar. De afstand van het terras naar het dichtstbijzijnde punt van appellanten is ca 50 meter. Volgens de handreiking bedrijven en milieuzonering is de maximale afstand voor dergelijke bedrijven 10 meter. Ook de overige voorzieningen voldoen aan de afstanden. Het plan voldoet daarmee aan de eisen. Het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Woningbehoefte, nut en noodzaak

In de Structuurvisie van de provincie Brabant is vastgelegd dat in de kernen in het landelijk gebied wordt gebouwd voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van "migratiesaldo-nul". De feitelijke woningvoorraad in 2010 binnen de gemeente had een omvang van 11.250 woningen. Wat betreft de migratie in. De gemeente is bekend dat in de eerste helft van 2009 evenveel mensen binnen de gemeente zijn gekomen als vertrokken. Het migratiesaldo is derhalve nul. Er zijn geen aanwijzingen die erop duiden dat dit in de laatste jaren is gewijzigd en dat dit in de toekomst, zal wijzigen. Door de vergrijzing en ontgroening zal er juist minder woningbehoefte ontstaan. Er is dan ook geen woningbehoefte voor het realiseren van vijf woningen en vier appartementen. Het voornemen om tevens woningen en appartementen op te richten is dan ook strijdig met het beleid. Ook is niet duidelijk waarop de veronderstelling is gebaseerd dat deze woningen appartementen voldoen aan een concrete vraag. Het bestemmingsplan is op dat punt onduidelijk en onzorgvuldig geformuleerd. De nut en noodzaak van het voorliggende plan is onvoldoende onderbouwd.

Beantwoording

In het gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode 2012-2022 is opgenomen dat er in die periode 1021 woningen in de gemeente gerealiseerd moeten worden om aan de behoefte te voldoen. Het gemeentelijke beleid is tot stand gekomen en voldoet aan de uitgangspunten van de Structuurvisie van de provincie Brabant en overige beleidsstukken zoals de Verordening Ruimte. Van dat aantal (1021) moet 40% een sociale woning zijn. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. Dat er door vergrijzing en ontgroening minder behoefte ontstaat aan woningen is niet juist. Het woningbouwprogramma is tot stand gekomen op basis van CBS gegevens en andere marktgegevens. Het woningbouwprogramma is zorgvuldig tot stand gekomen. Men kan dus in redelijkheid afgaan van de juistheid van de gegevens. In het kade van het bestemmingsplan kan dan ook in redelijkheid af worden gegaan op de cijfers en prognoses die zijn opgenomen in dit officiële beleidsstuk. In Handel is er behoefte aan zowel koop- als huurwoningen. De woningen die in dit plan zijn opgenomen voldoen aan die behoefte. Het gaat om vijf sociale koopwoningen op kavels van circa 120m² en vier kleine huurappartementen met een oppervlakte van 70 m² gebruiksoppervlakte (GBO). Daarmee wordt ook aan de doelstelling 40% sociaal voldaan. De toelichting van het bestemmingsplan zal dit nader verduidelijken.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

3. Waardevermindering woning

De nieuwbouw, vijf woningen en vier appartementen, is aanvullend op de bestaande woningvoorraad. Thans is niet duidelijk of daarmee daadwerkelijk in een behoefte wordt voorzien. Door een groeiende woningvoorraad zonder bijpassende vraag ontstaat de kans op leegstaande woningen. Het grote aanbod van woningen en een gelijkblijvende of afnemende vraag naar woningen, zorgt voor het dalen van de woningprijzen. De woning/eigendommen van cliënten, wordt hierdoor ook in waarde verminderd. Daarnaast leidt het plan tot een verdere verdichting van de directe omgeving waar cliënten woonachtig zijn en zoals hierboven reeds uiteengezet is, het woon- en leefklimaat wordt er door negatief beïnvloed. De bebouwing wordt immers massaler en is dichter bij de woning van cliënten gesitueerd. Met name de horecagelegenheid met bijbehorend terras zal voor overlast zorgen. Als gevolg van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zal de woning, inclusief de appartementen die door cliënten verhuurd worden, en het perceel van cliënten in waarde dalen. Cliënten zijn dan ook voornemens daarvoor planschade te claimen, mocht het bestemmingsplan onherroepelijk worden. Daarnaast wordt gesteld dat er ten behoeve van de appartementen slechts 1 parkeerplek per appartement geboden is. Appellanten geven aan dat dit onjuist is. Er is niet aangeduid hoe de appartementen geclassificeerd moeten worden. In ieder geval wordt in het plan niet deugdelijk aangegeven hoe tot het aantal van 29 is gekomen. Het moge duidelijk zijn dat het aantal parkeerplaatsen waarin het plan thans voorzien is volstrekt ontoereikend is.

Beantwoording

Het al dan niet vaststellen van een bestemmingsplan is er niet voor om de waarde invloed te hebben op de waarden van de woningmarkt. De ontwikkeling vindt plaats in het stedelijk gebied en is daarbij passend voor de omgeving. Het zorgt dan ook niet voor onevenredige aantasting van de woningmarkt. Daarbij betreft het een herontwikkeling. Indien appellanten van mening zijn dat hun eigendommen ten gevolge van beoogde ontwikkelingen in waarde zal verminderen dan kan men, nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een beroep doen op planschade artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Voor de onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen, zie onderdeel parkeren en parkeeroverlast in.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Parkeren en verkeersoverlast

Appellant is van mening dat het nieuwe bestemmingsplan aangeeft dat 29 parkeerplaatsen benodigd zijn om te voldoen aan de parkeernormen. Het plan voorziet in 30 parkeerplaatsen. Cliënten zijn van mening dat het aantal van 30 parkeerplaatsen te weinig is om in de parkeerbehoeften te voorzien. Op grond van de geldende parkeernota van de gemeente Gemert-Bakel dient voor het onderhavige bestemmingsplan, met alle daarin opgenomen functies en

toekomstige ontwikkelingen, meer parkeerruimte aanwezig te zijn dan waarin thans wordt voorzien.

Volgens bijlage 1 van de Parkeerbeleidsnota 2009 van de gemeente Gemert-Bakel moet van de volgende parkeernormen worden uitgegaan:

- Woningen	8,5 parkeerplaatsen	(5 woningen x 1,7 norm)
- Appartementen	4 parkeerplaatsen	(4 appartementen x 1 norm (zo niet meer))
- Basisonderwijs	8,8 parkeerplaatsen	(8 onderwijslokalen en peuterspeelzaal)
- Gymzaal	7,5 parkeerplaatsen	(308m ² , norm 2,5 p.p. per 100 m ²)
- Café/Bar/'Cafetaria	6 parkeerplaatsen	
- Sociaal Cultureel centrum	12 parkeerplaatsen	(circa 300m ² , norm 4 p.p., 100 m ²)
Totaal	46,8 parkeerplaatsen	

Bij het toepassen van de Parkeerbeleidsnota 2009 op de bouwplannen is minimaal een aantal van 46,8 parkeerplaatsen benodigd. Onduidelijk is bijvoorbeeld hoeveel personen in het kinderdagverblijf en/of peuterspeelzaal werkzaam zullen zijn en hoeveel leslokalen er in de school zijn. Appellant is van mening dat het plan niet hierin voorziet.

Beantwoording

Ten opzichte van de huidige situatie is het alleen de functie uitbreiding met wonen, die gevolgen heeft voor het aantal extra parkeerplaatsen. Het betreft 8,5 parkeerplaatsen voor de grondgebonden woningen en 7 parkeerplaatsen voor 7 kleine appartementen (vier boven de horeca) en drie plaatsen die worden gereserveerd voor toekomstige ontwikkeling aan de zuidzijde van het plangebied. De appartementen zijn < 70m². Momenteel zijn er binnen het plangebied slechts 7 parkeerplaatsen aanwezig. De locatie van de huidige gemeenschapsaccommodatie "De Bron" genereert 16 parkeerplaatsen. Totaal is dus 16 + 7 + 16 = 39 parkeerplaatsen nodig voor de accommodatie. Volgens de laatste inrichtingsschetsen zullen 37 parkeerplaatsen en een Kiss en Ride strook worden gerealiseerd. De Kiss en Ride strook kan in de avonden en in het weekend ook door 5 automobilisten gebruikt worden voor parkeren. Totaal worden dus 42 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarbij kan er op gewezen worden dat recht tegenover de te bouwen MFA, naast de kerk, openbare parkeerplaatsen liggen die hoofdzakelijk gebruikt worden bij kerkdiensten. De algehele conclusie is dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en aanwezig zullen zijn, ook indien de 7 kleine appartementen 5 extra parkeerplaatsen genereren. Bovenstaande onderbouwing zal in de toelichting opgenomen worden.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting het bestemmingsplan.

5. Verkeersveiligheid en overlast

De eerste parkeerplaatsen nabij de school bevinden zich op minimaal 20 meter van het schoolplein. Dit is te ver. Ouders willen in de praktijk hun kinderen direct voor de school afzetten. Ouders die hun kinderen afzetten en ophalen van school zullen ook moeten parkeren, in de nieuwe plannen is niet meer voorzien in een Kiss & Go strook bij de school. Door het tekort aan parkeerplaatsen (nabij de school) ontstaat al snel de situatie dat ouders de auto langs de weg parkeren. Dit heeft een verslechtering van de verkeersveiligheid tot gevolg, o.a. voor de kinderen. Er is dan ook onvoldoende onderzoek gedaan naar de verkeersoverlast en verkeersveiligheid als gevolg van de bouwplannen, een aspect wat wel degelijk in de besluitvorming moet worden afgewogen. Een deugdelijk verkeersonderzoek waarbij alle relevante aspecten betrokken zijn, ontbreekt.

Beantwoording

Zoals onder parkeren en parkeeroverlast omschreven worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd in en nabij het plangebied. Ook wordt in dit plan voorzien in een zogenaamde kiss en ride strook aan de zuidkant van het plangebied. Dat betekent dat voor appellanten een stuk meer rust wordt gecreëerd omdat die nu voor hun deur ligt. Het plan is verder intern getoetst op verkeersveiligheid en we onderschrijven de zorgen van appellanten dan ook niet. Een en ander zal in de toelichting onder de paragraaf Verkeer en parkeren beter worden onderbouwd

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

6. Geluidssituatie / goede ruimtelijke ordening

Cliënten geven aan dat de akoestische situatie, zulks, in de breedste zin des woord, onvoldoende is onderzocht. Daarbij stellen zij zich ook op het standpunt dat de geluidssituatie zal verslechteren als gevolg van de toename aan activiteiten. Met name de multifunctionele accommodatie kan voorzien in een scala aan verschillende activiteiten die de nodige geluidsproductie met zich meebrengen. Dit is in de beoordeling van de akoestische situatie onvoldoende meegewogen. De omgeving van de planlocatie zal daarvan last ondervinden, doch met name voor dé dichterbij gelegen nieuwe woningen en appartementen zal de geluidsproductie goed merkbaar zijn. Er kan dan ook geen sprake zijn van een goed woon -en leefklimaat, het woonklimaat verslechterd aanzienlijk en de goede verhuurbaarheid wordt aangetast. Uit de geluidsnotitie welke deel .uitmaakt van het bestemmingsplan blijkt zelfs dat er woningen binnen de 10 meter contour liggen. Het geheel aan reeds aanwezige en toekomstige activiteiten en voorzieningen zal er toe leiden dat er geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening, op grond daarvan kan het ontwerp -bestemmingsplan geen doorgang vinden.

Beantwoording

Het huidige bestemmingsplan laat op de locatie al een dorpshuis toe. Daarnaast ook andere voorzieningen. In zoverre is er geen onevenredige verslechtering van de situatie voor appellanten. Het hele MFA gebouw wordt verder van een adequate geluidsisolering voorzien. Ook het bouwbesluit 2012 is van toepassing sinds 1 april 2012 waarin strengere normen zijn opgenomen. De appartementen die boven de horecavoorziening zijn gepland naast de sportzaal liggen binnen 10 meter van de MFA. De aangrenzende sportzaal is echter een gesloten blok. De school vormt verder een buffer voor de speelplaats. Van onevenredige geluidsoverlast zal dan ook geen sprake zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan MFA Handel is voldoende rekening gehouden met de activiteiten die gaan plaatsvinden in en om het gebouw. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat de richtwaarde wordt overschreden door het stemgeluid afkomstig van het schoolplein. Van richtwaarden kan worden afgeweken. Zoals aangegeven hoeft het stemgeluid van het buitenterrein niet te worden meegenomen en daarnaast zijn het geen nieuwe activiteiten voor het gebied. Hierdoor ontstaat er geen onacceptabele hinder. **Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

7. Structuurvisie provincie Brabant & Verordening Ruimte Provinciale Staten

Wat betreft voorzieningen in de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. De voorzieningen volgens de bouwplannen passen echter niet qua aard, schaal en functie binnen het leefgebied. Het bij elkaar voegen van zoveel verschillende activiteiten op zo'n klein grondgebied, vraagt om problemen, in het bestemmingsplan wordt zelfs gesproken over andere voorzieningen die op termijn wellicht mogelijk zijn, zoals (zelf)kookmogelijkheden, een aanspreekpunt, een bezorgdienst voor boodschappen en een klusdienst. De bouwplannen zijn daarom in strijd met de Structuurvisie van de provincie Brabant en de Verordening Ruimte van de Provinciale Staten en kunnen reeds om die reden geen doorgang vinden. Daar komt bij dat ook enkel wordt gesteld dat er voldoende vraag is naar de voorgenomen activiteiten in de voorgenomen verdere uitbreiding, van deze verschillende activiteiten. Appellant is van mening dat een deugdelijke onderbouwing ontbreekt. Een dergelijk onderzoek naar de haalbaarheid en behoefte aan een bepaald voorzieningenniveau vormt echter wel de grondslag van een bestemmingsplan als het onderhavige.

Beantwoording

Er is in voldoende mate ingegaan op bovenstaande zaken in de stukken bijbehorend bij het bestemmingsplan. Daarbij zijn de voorzieningen veelal aanwezig en gaat het om basisvoorzieningen die noodzakelijk zijn in kleine kernen. Het betreffen voornamelijk voorzieningen die voorzien in de primaire levensbehoefte dan wel onmisbare voorzieningen die voorzien in secundaire levensbehoefte. Voor dergelijke voorzieningen, die dienen voor het algemene belang hoeft er geen nadere motivering worden gedaan, dan al reeds is gedaan in het stedenbouwkundig plan en onderbouwing die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan.

Daarbij betreft het daarnaast voor het vervangen van functies in het kader van duurzaam ruimte gebruik en herontwikkeling. De voorzieningen zijn dan ook al reeds in dan wel nabij het plangebied aanwezig. De aard, schaal en functie zijn dan ook geheel passend voor de kern Handel. Toekomstige voorzieningen moeten altijd passend zijn voor de omgeving en voldoen aan het bestemmingsplan. Het betreffen dan ook voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de leefbaarheid van de kleine kernen. De onderbouwing c.q. toelichting van het bestemmingsplan zal nader worden aangevuld met bovenstaande onderbouwing.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

8. Economische uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplan is alleen aangegeven dat de gemeente krediet zal verlenen voor het realiseren voor de bouwplannen. Hier kan niet aan getoetst worden of de bouwplannen financieel haalbaar zijn. Nadere motivering is vereist. Een bestemmingsplan dient inzicht te geven in de financiële haalbaarheid ervan. Aan dat vereiste is thans dan ook niet voldaan.

Beantwoording

“Voor onze inwoners kan het misschien raar overkomen dat we in een tijd van flinke bezuinigingen aan de raad voorstellen om te investeren in MFA's. In het collegeprogramma is opgenomen dat de bouw van deze MFA's een speerpunt is, omdat we van mening zijn dat we hiermee de leefbaarheid voor de lange termijn een flinke impuls geven. Niet voor niets hebben we in 2011 de OZB-belasting verhoogd, zodat we deze inkomsten kunnen gaan gebruiken voor het realiseren van de MFA's". Er komen ook inkomsten binnen van huurgelden en verkoopgeld van de grond. Omdat de gemeente volledig eigenaar is van de gronden is kostenverhaal in het kader van de Grexwet niet noodzakelijk. Voor de komende 30 jaar zijn daarbij bedragen opgenomen in de gemeentelijke begroting. Daarbij is het anderszins verzekerd. Voor de bouw- en ontwikkeling maar ook voor het gebruik, is in de gemeentelijke begroting voldoende financiële middelen opgenomen om het bestemmingsplan uitvoerbaar te bestempelen. Veel van de te realiseren voorzieningen vallen daarbij onder landelijke subsidies en andere middelen van het Rijk, te denken is aan onderwijs etc. Ook als er geen MFA Handel komt, dan blijft er geld noodzakelijk voor het realiseren van bepaalde basisfuncties die behoren tot het minimaal vereiste voorzieningenniveau in de dorpskern.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

9. Geschonden zorgvuldigheids - motiverings- en evenredigheidsbeginsel

Gelet op het bovenstaande zijn er nogal wat bezwaren tegen de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan MFA in Handel. In ieder geval zijn cliënten van mening dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende, zorgvuldig en ondeugdelijk gemotiveerd tot stand is gekomen. Tevens worden de belangen van cliënten onevenredig geschaad. Gelet op het vorenstaande verzoeken cliënten u geen verdere medewerking te verlenen aan het bestemmingsplan 'MFA in Handel' en derhalve niet over te gaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het toetsingskader van een goede ruimtelijke ordening en de besluitvorming daaromtrent voldoet niet aan de beginselen van behoorlijk bestuur.

Beantwoording

Het bestemmingsplan is zorgvuldig tot stand gekomen op basis van de eisen in de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht. Er zijn diverse informatie bijeenkomsten geweest over het bestemmingsplan. Daarnaast is het bestemmingsplan in voldoende mate onderbouwd met de noodzakelijke onderzoeken. Daarbij is meer dan voldoende onderbouwd dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De zienswijzen zijn niet van dien aard dat er is gehandeld in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Conclusie

Op basis van de zienswijzen zullen een aantal paragrafen in de toelichting beter onderbouwd worden.

2.2 Indieners 4 en 5, Landmeerseweg 29 5423 TA Handel

Ontvankelijkheid

Op 12 mei 2012 hebben indieners 4 en 5, Landmeerseweg 29 5423 TA Handel, een schriftelijke zienswijze opgesteld, welke op 15 mei 2012 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Appellanten willen reageren op het ontwerpbestemmingsplan in de kern van Handel om tot de bouw van een nieuwe MFA te komen.

1. Het realiseren van een nieuw gemeenschapshuis in combinatie met een brede school is voor de Handelse gemeenschap een goede zaak. Door deze plannen samen te verwezenlijken met woningbouw aan de westzijde wordt de afstand van de nieuwe gebouwen tot de bestaande Onze Lieve Vrouwestraat echter wel erg beperkt en moet het eerste monument - de oude linde, die onomstotelijk bij Handel hoort - al wijken. Het betrekken van nieuwbouw van café 'De Linde' in het geheel vinden wij bezwaarlijk. Als het - voor de kern van Handel - zo karakteristieke en beeldbepalende pand verdwijnt, is dat een gevoelig verlies voor dit historische dorp. Als er al nieuwbouw voor 'De Linde' moet komen, waarom dan niet in de bestaande 'haakvorm' en in een stijl die het huidige karakter zo min mogelijk aantast. Bij eerdere verbouwingen / vernieuwingen in het hart van Handel (de boerderijpanden O.L.Vrouwestraat 65 (naast de kerk) en O.L.Vrouwestraat 62 tegenover de kerk) is het oude karakter van deze panden en dus van Handel bewaard gebleven. Het zou toch prachtig zijn als ook 'De Linde' (aan de andere kant tegenover de kerk) in de oude stijl herbouwd zou worden. In 2020 bestaat Handel 800 jaar. Wat zou het mooi zijn als dan het 'hart van Handel' nog steeds herkenbaar is als historisch dorp. De 4 geplande appartementen boven de nieuwbouw van 'De Linde' zouden - als ze al nodig zijn – ook ingepast kunnen worden in de 'nieuwe haakvorm'.

Beantwoording:

Appellanten komt deels tot een juiste conclusie. Het college heeft uit economische en planologische overwegingen besloten de panden Onze Lieve Vrouwestraat 54 tot en met 58 aan te kopen en te slopen. Hierdoor ontstond de letterlijke ruimte om een MFA te realiseren wat een duidelijke en heldere interne structuur krijgt. Tevens ontstaat er ruimte om maximaal 10 woningen toe te voegen achter de MFA. Omdat de huidige school uit kosten overwegingen pas kan worden gesloopt nadat de nieuwe deel van de MFA waar de school moet komen is gebouwd, is men beperkt in de bewegingsruimte. Dit gaat helaas ten koste van de boom.

Ten aanzien van de boom is onderzocht of verplaatsing mogelijk is. De eerste onderzoeken wezen op een positieve verplaatsingskans. Nader onderzoek heeft aangetoond dat de boom op dit moment er al slecht bij staat en dat verplaatsen geen zin heeft. Daarnaast heeft de boom indien deze niet wordt verplaatst nog maar een levensduur van maximaal 5 tot 7 jaar. Zie hiervoor het rapport van BSI Bomenservice. Gezien het kleine blad bovenin de kroon en de afname in levende, functionele bast kan verwacht worden dat de vitaliteit van de boom sterk afneemt de komende jaren. De toekomstverwachting van de boom op de huidige locatie is daarom matig. Daarnaast zorgt de boom voor gevaarzetting, wat zeer ongewenst is. Op grond van de huidige toestand van de boom wordt de komende vijf jaar geen uitval verwacht. De mechanische kwaliteit van de boom is matig vanwege de rotting van de helft van de stamvoet rondom. Echter omdat een knotboom relatief weinig kroonmassa heeft zal dit niet snel tot windworp leiden. Echter bij een rukwind uit een verkeerde hoek is stambreuk mogelijk. De huidige groeiplaats is afdoende voor het compacte wortelgestel dat deze knotboom heeft. De huidige bodem zal voldoende zuurstof en nutriënten kunnen leveren. Het is af te raden om te roeren in de groeiplaats om verdere verstoringen en daarmee de verspreiding van de rotting tegen te gaan. Het verplanten van de boom is sterk af te raden. De honingzwam is nu al wijd verbreid in de boom aanwezig en zal bij verplantstress van de boom zich nog verder kunnen uitbreiden. Mede met de kennis van de kwaliteit van de boom is besloten om te investeren in een nieuwe boom en de bestaande boom te kappen. Verplaatsen is geen optie. De levensduur van de boom is 5 jaar. Het bestemmingsplan heeft een planologische levensduur van 10 jaar. Gezien de gevaarlijke omstandigheden, risico van stambreuk en takafval, dan wel gehele omval van de boom wordt overgegaan tot kap.

De inpassing van de MFA heeft op een zorgvuldige wijze plaatsgevonden. Er is vooral gestreefd naar een opdeling van het gebouw, zowel in massa, architectuur als materialisering. Ook is gezocht naar een dusdanige stedenbouwkundige inpassing dat de dorpse ruimte ter hoogte van de kerk en de pastorie worden versterkt. Het kan niet ontkent worden dat het huidige beeld verandert maar er ontstaat zowel functioneel, stedenbouwkundig als architectonisch een sterk en bijzonder dorpshart. De historische structuur van Handel wordt hierdoor niet verzwakt. Voor wat betreft de boom wordt na de realisatie een nieuwe etagelinde geplant. Gezien het bovenstaande is het niet mogelijk appartementen op te nemen in de huidige gebouw de Linde omdat die wordt gesloopt. Daarbij willen we opmerken dat de realisatie van de MFA met al haar functies een algemeen belang functie heeft, welke een zwaardere belang heeft dan het niet bouwen van de MFA op deze locatie. Te meer nu er een nieuwe beeldbepalende Linde wordt geplaatst.

2. Wij vragen ons overigens af voor welke doelgroep dergelijke appartementen boven een café in de Handelse dorpskern bestemd zijn, nu de vraag naar deze woonvoorziening in Handel erg gering is.

Beantwoording

Uit de toelichting in hoofdstuk 2.4.4 staat het woningbouwprogramma vermeld waaruit blijkt dat 4 kleine appartementen worden toegevoegd. De appartementen zijn geschikt voor starters en alleenstaanden. In het gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode 2012-2022 is opgenomen dat er in die periode 1021 woningen in de gemeente gerealiseerd moeten worden om aan de behoefte te voldoen. Van dat aantal moet 40% een sociale woning zijn. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. Dat er door vergrijzing en ontgroening minder behoefte ontstaat aan woningen is niet juist. In Handel is er behoefte aan zowel koop- als huurwoningen. De woningen die in dit plan zijn opgenomen voldoen aan die behoefte. Het gaat om vijf sociale koopwoningen op kavels van ca 120m2 en vier kleine huurappartementen met een oppervlakte van 70 m2 GBO. Daarmee wordt ook aan de doelstelling 40% sociaal voldaan.

3. De monumentale oude lindeboom: de oude lindeboom in het 'hart van Handel' is een monument. Wat gaat er met dit monument gebeuren? Aanvankelijk zou de boom gewoon kunnen blijven staan. Vervolgens zou onderzocht worden of hij toch verplaatst zou kunnen worden. Het bericht werd verspreid dat deze verplaatsing zeer wel mogelijk was. Nu zijn we in het stadium dat toch blijkt dat de gezondheidstoestand van de boom te wensen over laat. Mogen wij raden wat er met dit monument gaat gebeuren?

Beantwoording

Zie onder 1.

4. In de zestiger jaren is de middeleeuwse Hoeve Handel 'zo maar' afgebroken voor 2 tweekappers. Maar dat was in de jaren zestig. Inmiddels zijn we 50 jaar verder en zijn we ons meer bewust van de historische waarden. Zo'n sloop als destijds zou nooit meer mogen, sprak men in Handel.

Beantwoording

Wat in verleden wel of niet op een goede manier is gebeurd is in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant. Verder wordt verwezen naar punt 1.

Wij doen bij deze een dringend beroep aan 'de raad' om bovenstaande opmerkingen in overweging te nemen bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het rapport van BSI Bomenservice wordt toegevoegd aan de bestemmingsplanstukken. Daarbij wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast met de constatering uit deze rapportage. Ook bijlage 10 cultuurhistorische waarden wordt herzien en geactualiseerd met het rapport van BSI Bomenservice.

BESTEMMINGSPLAN “MFA HANDEL”

BIJLAGE II: AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Voor de vaststelling van bovengenoemd bestemmingsplan wordt aan de gemeenteraad voorgesteld de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

Algemeen

Geen wijzigingen.

Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan wordt gewijzigd op het gebied van de beschrijving van de Etagelinde. Opdracht tot aanpassen bestemmingsplan wordt verstrekt aan Arcadis na gewijzigde vaststelling bestemmingsplan.

Planregels

Geen wijzigingen.

Verbeelding

Geen wijzigingen.

Bijlagen

1. Toevoeging nieuw rapport van BSI Bomenservice:

Onderzoek naar verplaatsingsmogelijkheden etagelinde aan de Onze Lieve Vrouwestraat 56 te Handel. Aanleiding voor dit onderzoek is een rotting in de boom en de wens van de gemeente om deze boom te verplanten vanwege voorgenomen bouwwerkzaamheden in de naaste omgeving.

2. Aanpassing beschrijving cultuurhistorische waarde met betrekking tot kwalificatie Etagelinde:

De omschrijving van de Etagelinde is aangepast met de bevindingen van het rapport. Ook de werkzaamheden en het toekomstperspectief van de Etagelinde