

BESTEMMINGSPLAN “MOLENWEG BAKEL”

BIJLAGE I: NOTA VAN ZIENSWIJZEN

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	2
2. ZIENSWIJZEN.....	2
2.1 Bewoners, Kortestraat in Bakel.....	2

1. INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan "Molenweg Bakel" 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 ontwerp-bestemmingsplan 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 Bewoners Kortestraat CX in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 10 mei 2012 heeft mevr. Mr. M.A. de Boer van SRK rechtsbijstand namens de heer J.P.M. Schoenen en mevrouw C.A.M. van der Asdonk, Kortestraat 1 5761 CX in Bakel, een schriftelijke zienswijze opgesteld, welke op 14 mei 2012 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Cliënten zijn eigenaar van een vrijstaande woning op het perceel aan Kortestraat 1 te Bakel. De woning van cliënten is aan de oostzijde van het plangebied gesitueerd. Hun perceel is met de voortuin op de planlocatie georiënteerd en heeft vanuit de begane grondverdieping en de eerste en tweede verdieping direct zicht op de planlocatie (afstand 22 meter). In het plangebied waren voorheen seniorenwoningen aanwezig. Deze woningen zijn gesloopt en het terrein ligt thans nog braak. Aan Kortestraat stonden slechts twee seniorenwoningen. Deze woningen bestonden uit een bouwlaag met een kap. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk dat ter hoogte van de Kortestraat vier ééngezinwoningen in twee bouwlagen met een kap worden gerealiseerd. Cliënten beschouwen de bouwmogelijkheid die daarmee ter plaatse wordt gecreëerd als zeer ingrijpend. Ze zijn van mening dat de maatvoering van de nieuwbouw niet te vergelijken is met de voorheen aanwezige seniorenwoningen. Ze zijn van mening dat er negatieve gevolgen voor hun woongenot komen met name voort uit de omvang en de massa van het bouwplan alsmede uit de inbreuk op de privacy, het verlies aan uitzicht, de toename van verkeersbewegingen etc. Cliënten stellen vast dat hun omgeving sinds de aankoop van hun woning drastisch lijkt te gaan veranderen door dit bestemmingsplan en niet ten goede.

Beantwoording

Zienswijze 1

Cliënten zijn eigenaar van een vrijstaande woning op het perceel aan Kortestraat 1 te Bakel. De woning van cliënten is aan de oostzijde van het plangebied gesitueerd. Hun perceel is met de voortuin op de planlocatie georiënteerd en heeft vanuit de begane grondverdieping en de eerste en tweede verdieping direct zicht op de planlocatie (afstand 22 meter). In het plangebied waren voorheen seniorenwoningen aanwezig. Deze woningen zijn gesloopt en het terrein ligt thans nog braak. Aan Kortestraat stonden slechts twee seniorenwoningen. Deze woningen bestonden uit een bouwlaag met een kap. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk dat ter hoogte van de Kortestraat vier ééngezinwoningen in twee bouwlagen met een kap worden gerealiseerd. Cliënten beschouwen de bouwmogelijkheid die daarmee ter plaatse wordt gecreëerd als zeer ingrijpend. Ze zijn van mening dat de maatvoering van de nieuwbouw niet te vergelijken is met de voorheen aanwezige seniorenwoningen. Ze zijn van mening dat er negatieve gevolgen voor hun woongenot komen met name voort uit de omvang en de massa van het bouwplan alsmede uit de inbreuk op de privacy, het verlies aan uitzicht, de toename van verkeersbewegingen etc. Cliënten stellen vast dat hun omgeving sinds de aankoop van hun woning drastisch lijkt te gaan veranderen door dit bestemmingsplan en niet ten goede.

Antwoord:

Dat de omgeving verandert kan niet ontkend worden, echter gesteld kan worden dat deze wijziging niet onevenredig zijn ten op zichte van de omgeving. Toch dient een en ander wel in de goede context geplaatst te worden. De inmiddels gesloopte woningen voldeden niet meer aan de behoefte en waren bouwkundig helemaal op en fysisch niet meer bij de tijd. Kortom de verouderde woningen voldeden niet meer aan een goed woon- en leefklimaat. Elke gemeente in Nederland heeft de plicht te onderzoeken of lege plekken in de bebouwde kom kunnen worden ingevuld. Dit dient dan wel te gebeuren met een adequaat programma. Hoewel er maar één woning wordt toegevoegd ten aanzien van het aantal wat er

stond, voorziet het woningbouwprogramma in een andere behoefte aan de soort woningen. Ook zijn zowel de kwantitatieve als kwalitatieve eisen die worden gesteld aan een woning veel groter geworden. Hierdoor is met de bebouwing het terrein in een dorpse setting verdicht. Het past dan ook binnen de kaders die je daar aan kunt stellen. Indien je het plan vergelijkt met de bijvoorbeeld de nabijgelegen wijk ten noorden van de Wilhelminastraat in Bakel dan zijn de woningen en de situatie van het nu ter discussie liggen plan ruimer van opzet. Ook in de bestaande situatie stonden aan de Kortestraat twee woningen die rechtstreeks uitzicht hadden op de tuinen van appellanten. In zoverre verandert dat niet. De twee gesloopte woningen bestonden uit een bouwlaag met kap. Nu worden er vier eengezinswoningen in twee bouwlagen met kap gebouwd. Dat is ruimtelijk gezien wel een verandering maar nog steeds passend binnen een dorpse setting. De afstand van de voorgevel van deze woningen naar de voorgevel van appellanten is bovendien ca. 22 meter en dat is een zeer ruime afstand. Van al dan niet onevenredige inkijk is dan ook geen sprake. Daarnaast blijven de bestaande bomen, zoals ook in situatietekening is weergegeven, gehandhaafd. Deze breken het beeld op de te bouwen woningen enigszins en belemmeren de eventuele inkijk. In het bestemmingsplan zijn deze bomen opgenomen in een groenstrook. De situatietekening wordt dusdanig aangepast dat de groenstrook wordt ingetekend. In de structuurvisie + duurzaam verbinden van de gemeente als ook in de Verordening Ruimte valt het gebied in het stedelijke gebied, zodat men kon verwachten dat er woningbouw kon plaatsvinden. Het ligt in de lijn der verwachting dat binnen een stedelijk gebied er woningbouw / herontwikkeling van woningbouw naar woningbouw kan plaatsvinden. Hiermee is de ontwikkeling niet geheel onverwacht te noemen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Door het samenwerkingsverband Regio Eindhoven is in samenspraak met de betrokken gemeenten een regionaal woningbouwprogramma opgesteld. Op 29 oktober 2011 heeft de gemeenteraad met de nodige kanttekeningen daarmee ingestemd. Het uitgangspunt voor Gemert Bakel blijft bouwen voor behoefte. Cliënten stellen vraagtekens bij het bestaan aan behoefte aan de woningen op deze locatie. Immers de woningverkoop vlot in het geheel niet en ook voor de huurwoningen lijkt geen animo te bestaan. De projectontwikkelaar heeft cliënten en andere omwonenden op 17 april per brief al te kennen gegeven dat nu alleen de 15 huurwoningen voor senioren zullen worden opgericht, hetgeen er blijk van geeft dat er geen behoefte bestaat aan de woningen. Aan de toewijzing van de woningen (koop en huur) is bovendien geen leeftijdsgrens verbonden. Woningcorporatie Goed Wonen meent dat deze woningen alleen in trek zullen zijn bij senioren. Niet werd echter betwist dat ook verkoop zou kunnen plaatsvinden aan anderen dan aan senioren. Het standpunt inzake het grote belang en de grote behoefte van volkshuisvesting voor senioren ter plaatse komt hiermee op lossen schroeven te staan.

Antwoord:

Gemert-Bakel bouwt voor eigen behoefte. In de periode tot 2020 mag de gemeente volgens de laatste cijfers nog 1000 woningen bouwen. In het oude plan stonden 20 senioren huur woningen. Er worden totaal 21 woningen teruggebouwd, waarvan 15 senioren huurwoningen en 2 eengezinshuurwoningen. Zowel de gemeente als Goed Wonen streven naar een flexibele inpassing. Indien zich niet voldoende senioren inschrijven voor betreffende woningen dan kunnen deze woningen verhuurd worden aan eenpersoonshuishoudens of kleine gezinnen. Daarnaast worden aan de Kortestraat vier koopwoningen in een rij teruggebouwd. De toevoeging van 1 woning past binnen het kwantitatieve woningbouwprogramma. Volgens de prognoses is er nog steeds behoefte aan huurwoningen en goedkope koopwoningen. Dat woningbouwcorporatie Goed Wonen deze woningen niet direct bouwt doet niet af aan de behoefte van deze woningen. Het is in ieder geval aannemelijk gemaakt door de initiatiefnemer dat de woningen worden gebouwd in de komende planperiode van het bestemmingsplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Blijkens de financiële paragraaf is voor de locatie geen exploitatieovereenkomst vastgesteld. In dat geval is de gemeente vrij om met grondeigenaren te contracteren over het verhaal van grondexploitatiekosten (anterieure overeenkomst). Vanwege de cruciale functie van de grondexploitatieovereenkomst, schrijft de wet voor dat van het sluiten van zo'n overeenkomst openbaar kennis moet worden gegeven ex artikel 6.24, vierde lid Wro. U bent van mening dat in casu dit niet is geschied. Ook in de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst zodat niet kan worden vastgesteld of er wel voldaan wordt aan de

financiële uitvoerbaarheid dan wel dat deze anderszins verzekerd is zoals de Raad dit wil doen voorkomen.

Antwoord:

Voorafgaand aan deze procedure is een omgevingsvergunning activiteit bouwen en activiteit afwijken bestemmingsplan op grond van (artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 Wabo) afgegeven. Bij deze procedure heeft de exploitatieovereenkomst ter inzage gelegen. Appellanten hebben deze overeenkomst in kunnen zien. De bestemmingsplanprocedure is in deze een verdere formalisering van voormelde procedure. De raad wordt voorgesteld de overeenkomst mede vast te stellen. De kosten zijn dus anderszins verzekerd, namelijk door de eerder afgesloten anterieure exploitatie overeenkomst. Hiermee is juridisch het kostenverhaal vastgelegd.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

In hoofdstuk 3 van de .planbeschrijving is weinig aandacht besteed aan parkeren en verkeer (bereikbaarheid). Voor een goede ruimtelijke afweging is het echter wel van groot belang om de locatie te beoordelen. Op bereikbaarheid en parkeermogelijkheden. De Kortestraat .is een zeer smalle en drukke straat (Sluiproute Bloemenwijk). Nu de toewijzing van de woningen ook aan anderen dan alleen senioren kan geschieden vragen cliënten zich af of de parkeercapaciteit en de gebruikte parkeernorm wel voldoende zijn.

Antwoord:

Een uitgebreide visie voor dit plan is niet noodzakelijk omdat de stedenbouwkundige structuur niet wezenlijk verandert. Het betreft een inbreidingslocatie, waar reeds stedelijke ontwikkeling aanwezig is. In de toelichting is wel de mogelijkheid genoemd dat het insteekstraatje ten behoeve van langzaam verkeer doorgetrokken wordt naar de Schoolstraat.

Het totaal aantal woningen neemt met 1 woning toe. Onze parkeernorm, vastgelegd in de parkeernota Gemert-Bakel, is 1.7 p.p. per woning. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat 37 parkeerplaatsen worden aangelegd waardoor een parkeernorm van 1.76 pp per woning wordt bereikt. Het plan voldoet ruimschoots aan de parkeernorm. Er is tevens getoetst aan de CROW richtlijnen met betrekking tot de parkeernorm. De stedenbouwkundige structuur verandert niet, daarmee wijzigt de bereikbaarheid ook niet. De gemeente heeft zelf een verkeerskundige in dienst. Hij is deskundige op het gebied van verkeer en parkeren. Alle plannen worden in projectverband ter advisering aan hem voorgelegd en besproken. Hij geeft hierbij advies gebaseerd op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. De voetpaden aan de Molenweg worden als gemengde strook aangelegd. Hierin kan formeel worden geparkeerd). De weg profielbreedte is hier ruim 7 meter. Gezien de functie van de Molenweg is dit ruim voldoende. Bij de Kortestraat was dit oorspronkelijk ook de gedachte. De parkeerplaatsen worden nu in de voortuin aangelegd De breedte van het straatprofiel verandert daardoor niet en vormt dan ook geen belemmering voor appellanten om hun inrit te kunnen bereiken of te verlaten. De Kortestraat heeft te hoogte van de woning van appellanten een profielbreedte van ca 7,4 meter en rijbaanbreedte van 4,6 meter. Hoewel de Kortestraat regelmatig wordt gebruikt door automobilisten die in de verderop gelegen Bloemenwijk moeten zijn heeft de toevoeging van 1 woning in het totale plangebied en twee woningen aan de Kortestraat geen grote gevolgen voor een toename van de verkeersintensiteit.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Cliënten zijn al met al van mening dat aan uw besluitvorming geen deugdelijke belangenafweging ten grondslag ligt. U heeft geen rekening gehouden met de belangen van cliënten terwijl u daartoe wel mogelijkheden heeft. De belangen van cliënten worden onaanvaardbaar geschaad. Cliënten verzoeken u om naar aanleiding van deze zienswijze het bestemmingsplan aan te Pasen. Tenslotte verzoek ik u om mij in deze bestemmingsplanprocedure op de hoogte te houden zodat ik namens mijn cliënten tijdig gebruik kan maken van de openstaande rechtsbescherming mogelijkheden.