

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Ceres Bommel.

1. Inleiding.

Het ontwerpbestemmingsplan Ceres, heeft met ingang van 22 augustus 2003 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. Daarnaast is er ruimschoots buiten de termijn nog één zienswijze binnengekomen. Deze is juridisch niet ontvankelijk maar wordt ambtshalve in de nota van zienswijzen meegenomen.

2. Resumé van de zienswijzen.

Reclamanten nr. 1:

- Appellanten wijzen erop dat het voorliggend bestemmingsplan in strijd is met het beeldkwaliteitsplan Klein Rome. Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel het ambitieniveau van het stedenbouwkundig plan te waarborgen. Dit plan dient als harde eis te worden gehanteerd.
- De toename van de verkeersintensiteit leidt tot onveilige situatie voor kinderen, zeker gelet op de ligging van de speeltuin aan de Ceres. Daarnaast zijn appellanten van mening dat de Ceres niet geschikt is voor zwaar vrachtverkeer, zeker niet de bocht ter hoogte van nr. 76. In het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat de Ceres wordt ontsloten via de Ressensestraat. De Ceres wordt ontsloten via de Floralaan en Klein Rome, welke uitkomt op de Ressensestraat. Appellanten hebben ook bezwaar tegen het feit dat de bestrating in de wijk opnieuw opengemaakt zal worden t.b.v. het aanbrengen van de kabels en leidingen voor de huisaansluitingen.
- Appellanten zijn van mening dat er sprake is van gelegenheidsplanologie. Een terrein dat toevallig braak ligt moet bebouwd worden. Zij verzoeken u om de natuur op het terrein zijn gang te laten gaan net zoals dat tot voor kort het geval was.

Reactie van de gemeente:

- In het bestemmingsplan 'Kom Bommel' zijn de betreffende gronden bestemd t.b.v. 'wonen'. Ter plaatse is geen bouwvlak opgenomen, waardoor de bouw van de woningen in strijd is met het bestemmingsplan.
Het gebied waar de woningen geprojecteerd zijn vormt een overgangsgebied tussen de in de jaren '90 gerealiseerde wijk Klein Rome en de lintbebouwing langs de Ressensestraat. Ter plaatse van de geprojecteerde woningen bevindt zich een doodlopende ontsluitingsweg, door de bouw van deze woningen wordt de wijk ter plaatse afgerond. Voor wat betreft de beeldkwaliteit is aansluiting gezocht bij de bestaande wijk 'Klein Rome'. Zo worden de woningen in dezelfde stijl gebouwd als de nu in het gebied rondom de Ceres aanwezige woningen.
- Het gemiddelde aantal verkeersbewegingen bedraagt 7 à 8 verkeersbewegingen per woning. Dit betekent dat er sprake is van een toename van de intensiteit met 70 à 80 verkeersbewegingen per etmaal. De huidige ontsluitingswegen, zijnde Ceres, Floralaan en Klein Rome hebben voldoende capaciteit om deze (beperkte) toename aan te kunnen. Hoewel geprobeerd zal worden om overlast als gevolg van de bouw zoveel mogelijk te voorkomen en met de aanvoer van bouwmaterialen rekening gehouden zal worden met schooltijden, is het onvermijdelijk dat er sprake zal zijn van enige overlast als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen. Zowel het wegdek als de woningen zullen voorafgaand aan de start van de bouw worden 'opgenomen'. Eventuele schade zal door de aannemer worden vergoed c.q. hersteld.
- Ook in de huidige woningmarkt is het van belang om voldoende woningen te bouwen om in de eigen woningbehoefte te voorzien. Nu de ontwikkeling van grootschalige woningbouwlocaties niet meer voor de hand ligt en woningbouwplannen een kleinschaliger karakter hebben dan voorheen gebruikelijk was, zal vooral gezocht worden naar herontwikkelingslocaties c.q. inbreidingslocaties. In dat kader past de invulling van deze inbreidingslocatie.

Reclamanten nr. 2:

- Appellanten betwijfelen of behoefte bestaat aan de geplande woningen met een koopprijs van gemiddeld € 172.000,- v.o.n. Op het moment van het indienen van de zienswijze waren er in Bemmeler 25 woningen onder de € 175.000 k.k. te koop. Tijdens de informatie avonden hebben de bewoners unaniem aangegeven de voorkeur te geven aan vrije sectorwoningen en niet aan starterswoningen. Appellanten vragen zich af waarom de raad met dit initiatief is gekomen. Zij hebben ook gevraagd om een gesprek met de raad, de raad is hierop niet ingegaan. Appellanten vragen zich af waarom ze aan dit verzoek geen gehoor hebben gegeven.
- Appellanten vrezen een aantasting van hun privacy door de tweekapper die dicht op de perceelsgrens staat en door de aaneengesloten eengezinswoningen die uitkijken op hun tuin. Verder vrezen ze geluids- stank- en lawaai overlast als gevolg van de situering van de parkeerplaatsen. Weliswaar staat in de stukken vermeld dat met de mening van omwonenden rekening is gehouden, maar volgens appellanten is dat geenszins het geval.
- De geplande wadi zal leiden tot overlast, deze zal veel muggen aantrekken en ratten.
- Verzuimd is om te onderzoeken of er in het gebied nog wapens/munitie aanwezig zijn. Ook ontbreekt een onderzoek naar de financiële haalbaarheid.
- Appellanten zeggen dat ze niet kunnen zien hoe de woningen eruit komen te zien. In de stukken hebben ze gelezen dat de woningen maximaal 9 meter hoog worden. Zij zijn van mening dat er op de woningen geen dakkapellen mogen worden geplaatst.
- Appellanten geven aan dat weliswaar vermeld wordt in het flora- en fauna onderzoek dat er geen vleermuizen aanwezig waren, maar die waren er wel vóórdat de bomen en struiken gerooid werden.
- Appellanten geven aan dat zij bereid zijn om hun zienswijze in te trekken indien medewerking verleend wordt aan de bouw van een vrijstaande woning, met bijbehorende ontsluiting, in hun achtertuin.

Reactie van de gemeente:

- Ook in de huidige woningmarkt is het van belang om voldoende woningen te bouwen om in de eigen woningbehoefte te voorzien. Nu de ontwikkeling van grootschalige woningbouwlocaties niet meer voor de hand ligt en woningbouwplannen een kleinschaliger karakter hebben dan voorheen gebruikelijk was, zal vooral gezocht worden naar herontwikkelingslocaties c.q. inbreidingslocaties. In dat kader past de invulling van deze inbreidingslocatie.
- In alle prijscategorieën staan woningen te koop. Desondanks blijkt uit het rapport Woningmarktverkenning van de Stec-groep van november 2011, vastgesteld door het college in 2012, waarop de woningbehoefte gebaseerd is, dat er in Bemmeler in alle prijscategorieën nog vraag is naar woningen. Appellanten hebben aangegeven dat hun voorkeur uitgaat naar de bouw van vrijstaande eengezinswoningen. De gemeenteraad heeft echter een motie aangenomen waarin zij hebben aangegeven op deze locatie grondgebonden woningen, in de betaalbare sector, ten behoeve van starters te willen bouwen.
- Wij zijn van mening dat het algemeen belang dat gediend is met de bouw van de woningen, prevaleert boven het individuele belang van de omwonenden. Indien appellanten, ondanks de zorgvuldige tot stand koming van het plan, van mening zijn dat ze als gevolg van de bouw van deze woningen schade leiden kunnen zij een verzoek om planschade indienen. Er is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar.
- Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat de ontwikkeling en realisatie van het plan voor rekening van de ontwikkelaar plaatsvindt. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd. T.a.v. het munitie onderzoek wordt opgemerkt dat de kosten van dit onderzoek, net zoals de kosten voor de overige onderzoeken voor rekening van initiatiefnemer komen. Gemeente breed wordt een bommen en granaten kaart opgesteld. Weliswaar komt deze locatie niet als verdachte locatie uit de inventarisatie naar voren, maar gelet op het feit dat in de bredere omgeving wel 'verdachte' locaties zijn aangetroffen zal een dergelijk onderzoek nog plaatsvinden.

- Alleen stilstaand water trekt muggen en ratten aan. De wadi is zo geconstrueerd dat hij binnen 24 uur weer droog valt. Van overlast door muggen en ratten is dan ook geen sprake.
- De woningen sluiten qua architectuur aan bij de bestaande woningen in het gebied rondom de Ceres. Dakkapellen zijn, indien ze voldoen aan bepaalde maten vergunningsvrij. Het is niet mogelijk om vergunningsvrije bouwwerken uit te sluiten.
- Ten tijde van de uitvoering van het flora- en fauna onderzoek zijn geen vleermuizen aangetroffen. Of deze aanwezig waren voordat de ontwikkelaar ter plaatse struiken heeft verwijderd valt niet meer na te gaan.
- Aan het bouwen van woningen in een achtertuin wordt geen medewerking verleend. In zijn algemeenheid wordt alleen binnen de plannen waarvoor overeenkomsten zijn gesloten dan wel in het verleden afspraken zijn gemaakt medewerking verleend. Verder mogen woningen teruggebouwd worden in ruil voor het slopen van stallen en/of kassen. Dit is hier niet het geval.

Reclamanten nr. 3:

- Appellanten vrezen als gevolg van de bouw van deze woningen voor een waardedaling van hun woning. Het planologisch mogelijk maken van verschillende woningen, direct achter de woning van appellanten doet afbreuk aan de rustige en weidse ligging van de woning. De situering van deze woning leidt tot een verslechtering van het uitzicht voor appellanten en daarmee tot waardevermindering.
- Appellanten vrezen verder voor inkijk in hun woning, hetgeen ook waardevermindering tot gevolg heeft.
- Verder vrezen appellanten voor geluidshinder. Hun woning ligt aan een rustige straat en het geluid draagt ver, over de weilanden in zuidelijke richting.
- Appellanten komen als gevolg van de bouw van deze 10 woningen in een woonwijk te wonen, het omgevingsgeluid van woon-werkverkeer en spelende kinderen wordt als zeer storend ervaren mede omdat appellanten er bewust voor hebben gekozen om niet in een woonwijk te wonen.
- Verder vrezen zij overlast als gevolg van de bouwwerkzaamheden.
- Het belang van een goed woon- en leefklimaat dient in de belangenafweging te worden meegenomen, daarbij zou de vrees voor waardevermindering van de woning van appellanten ook meegewogen moeten worden.
- Appellanten betwisten dat het plan voorziet in een acute regionale behoefte. Een concreet en actueel marktonderzoek ontbreekt. In het Bro is aangegeven dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte moet voorzien, dit is hier niet het geval. De kern Bemmelerlaan laat een dalende bevolkingsontwikkeling zien. Hoewel dit niet meteen hoeft te betekenen dat er niet meer gebouwd kan worden heeft de raad de verplichting om aan te geven op welke wijze met deze krimp rekening is gehouden.
- Ook moet aangegeven worden of het plan en de komende 10 jaar wordt uitgevoerd, dit is hier niet gebeurd.
- Appellanten wijzen erop dat er in Bemmelerlaan ca. 227 woningen te koop staan, waarvan veel in dezelfde prijs categorie als de woningen die men in het plangebied wil realiseren.
- In de toelichting op het hier voorliggende plan wordt de behoefte aan een dergelijke nieuwe stedelijke ontwikkeling niet aangetoond. De toelichting voldoet hiermee niet aan de eisen van artikel 3.1.6 Bro.
- Appellanten zijn van mening dat het flora- en fauna onderzoek ondeugdelijk is. Er is slechts één maal veldonderzoek gedaan en dan ook nog in december, ver buiten het broedseizoen. Appellanten vragen zich af hoe het mogelijk is om ver buiten het broedseizoen onderzoek te doen naar beschermde broedvogels.
- Daarnaast zijn zij van mening dat de gehanteerde methode, onderzoek naar verspreidingsgegevens, ondeugdelijk is. De data zijn verouderd, de gegevens gelden voor een groter gebied en kunnen dus geen uitsluitsel geven over de het aantal soorten en de type waarneming in het gebied. Er wordt

onvoldoende duidelijk gemaakt of de Flora- en fauna wet de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

- Binnen het plangebied bevinden zich vleermuizen. Er is zowel sprake van migratieroutes als van foerageergebied. Uit de quickscan blijkt niet hoe met de aanwezigheid van vleermuizen is omgegaan en in hoeverre de bouwplannen tot verstoring van de vliegroutes van de vleermuizen kunnen leiden. Teneinde na te gaan of voor de realisatie van het bouwplan een ontheffing noodzakelijk is, had het plan aan de hand van het geactualiseerde vleermuisprotocol 2013 in kaart moeten worden gebracht. Dit is ten onrechte nagelaten.
- Uit vaste jurisprudentie blijkt dat een bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld indien en voor zover het college in redelijkheid had moeten inzien dat de Flora- en fauna wet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.
- Er is sprake van een onvoldoende inventarisatie van beschermde soorten in het plangebied. Het is niet definitief bekend welke soorten in het gebied voorkomen, ten gevolge van de gedateerde en onduidelijke verspreidingsgegevens en het veldonderzoek ver buiten het broedseizoen. Wat betreft de ontheffingsplichtige vleermuizen is in het geheel nagelaten om onderzoek te doen.

Reactie van de gemeente:

- Zoals reeds aangegeven prevaleert het algemeen belang dat gediend is met de bouw van de woningen boven het individuele belang van de omwonenden. Desalniettemin kunnen appellanten, indien ze waardevermindering van hun woning vrezen, een verzoek om planschade indienen. Er is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar.
- Met betrekking tot geluidsoverlast kan opgemerkt worden dat het geluid veroorzaakt door het toevoegen van een beperkt aantal woningen, gesitueerd in een doodlopende straat met een snelheid van 30 km/uur, verwaarloosbaar is in verhouding tot de geluidsoverlast, veroorzaakt door het verkeer op de Rensensestraat. De stelling dat aan de rustige ligging van de woning van appellanten als gevolg van de bouw van deze woningen een einde komt wordt dan ook niet onderschreven.
- De woningen zijn georiënteerd op de wijk Klein Rome. De woningen worden ontsloten via deze wijk en de speelvoorzieningen bevinden zich eveneens in Klein Rome. Daar het plan niet voorziet in een verbinding tussen de nieuwbouwwoningen aan de Ceres en de bestaande woningen aan de Rensensestraat, valt niet in te zien dat de bewoners aan de Rensensestraat, gelet op de diepte van de achtertuinen, overlast zullen ondervinden van spelende kinderen.
- Het bouwverkeer zal plaatsvinden via de wijk Klein Rome, de woningen aan de Rensensestraat, een gebiedsontsluitingsweg, zullen hiervan geen hinder ondervinden.
- Als gevolg van de situatie op de woningmarkt dalen alle woningen in prijs. Indien omwonenden van mening zijn dat hun woning, als gevolg van de bouw van de nieuwbouwwoningen in prijs daalt kunnen zij een verzoek om planschade indienen. Er is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar.
- Uit regionale woningmarktonderzoeken blijkt dat er in het middengebied geen sprake is van krimp. Binnen onze gemeente is er zeker in de grotere kernen, Huissen en Bemmelen sprake van een 'vraag naar woningen'. Uit het rapport Woningmarktverkenning van de Stec-groep (nov. 2011) blijkt, zoals reeds eerder aangegeven, dat er in alle sectoren nog vraag is naar woningen.
- Voor de realisatie van het plan is met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is m.b.t. de bouw een planning opgenomen. Hieruit blijkt dat de woningen binnen 10 jaar worden gerealiseerd.
- Zoals eerder aangegeven is in regionaal verband afgesproken dat er geen grootschalige woningbouwlocaties meer worden ontwikkeld. Door de herontwikkeling van vrijkomende gebouwen en de invulling van kleinschalige inbreidingslocaties zal in de lokale woningbehoefte moeten worden voorzien. Hier is sprake van een dergelijke kleinschalige inbreidingslocatie.
- De zienswijzen met betrekking tot het Flora- en fauna onderzoek zijn beantwoord door Econsultancy, het bureau dat het Flora- en fauna onderzoek heeft uitgevoerd.

Een quickscan flora- en fauna omvat een toetsing van de ecologische potenties en kan gedurende het hele jaar worden uitgevoerd. In de quickscan wordt geen inventarisatie uitgevoerd van soorten of soortgroepen. Uit de quickscan blijkt of nader onderzoek noodzakelijk is. Uit de quickscan is gebleken dat dat hier niet noodzakelijk is.

Door het ontbreken van bebouwing of bomen binnen het plangebied zijn er op de onderzoekslocatie géén verblijfplaatsen van vleermuizen te verwachten. Ter plaatse is ook geen sprake van een foerageerhabitat, verder is er geen sprake van doorgaande lijnvormige elementen, waarvan vleermuizen afhankelijk zijn als verbinding tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. De vleermuizen kunnen ook na realisatie van deze woningen hun foerageergebieden bereiken, zonder dat hiervoor een extra inspanning vereist is. In het kader van de Flora- en Faunawet hoeft daarom geen aanvullend onderzoek, volgens het vleermuisprotocol, te worden gedaan naar de soortgroep. Door het ontbreken van bebouwing zijn geen jaarrond beschermde broedvogelsoorten (zoals de huismus en de gierzwaluw) te verwachten op de onderzoekslocatie. Er is wel enige beplanting aanwezig, maar deze vormt geen geschikte nestlocatie voor jaarrond beschermde vogelsoorten als buizerd, havik etc. Daar het plangebied binnen de bebouwde kom ligt zijn deze soorten hier ook niet te verwachten. Mogelijk kunnen meer algemene vogelsoorten, zoals houtduif en merel, hier te verwachten. Om het broedseizoen van deze vogels niet te verstoren is in de quickscan aangegeven dat de beplanting buiten het broedseizoen moet worden verwijderd. Nader onderzoek naar welke algemene vogels hier broeden is op grond van de Flora- en Fauna wet niet nodig.

Op basis van de aangetroffen soorten vaatplanten en omstandigheden zijn geen streng beschermde vaatplanten te verwachten, waarvoor geen vrijstelling geldt van de Flora- en Fauna wet. Streng beschermde planten die afhankelijk zijn van specifieke factoren, zijn binnen het plangebied niet aangetroffen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat ook buiten de bloeiperiode geen streng beschermde soorten aanwezig zijn.

Verspreidingsgegevens zijn niet gebruikt omdat hiertoe geen aanleiding bestond. Wanneer er op een bepaalde locatie geen geschikte habitat aanwezig is voor een bepaalde soort, zal deze soort hier niet voorkomen, ongeacht of deze soort in de omgeving wel/niet voorkomt. Daarbij zijn verspreidingsgegevens van flora en fauna veelal alleen op kilometerhok niveau voorhanden. Dat een soort binnen een kilometerhok voorkomt wil dan ook niet zeggen dat de soort op de betreffende locatie aanwezig is. Dit is afhankelijk van de aanwezige habitat. Is de habitat niet geschikt dan kan de soort worden weggeschreven en hoeft hier zowel in het veld als in het bronnenonderzoek niet verder naar gekeken te worden.

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de Flora- en Faunawetgeving de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Reclamant nr.4

Opgemerkt wordt dat de zienswijze ruim (6 weken) buiten de termijn is binnengekomen en derhalve, gelet op het feit dat er geen sprake is van een verschoonbare termijn, niet ontvankelijk is.

Appellant geeft aan dat zijn bezwaar niet gericht is tegen de bouw van de woningen, maar tegen de ontsluiting via de wijk Klein Rome. Daar deze weg al druk is is het naar zijn mening niet mogelijk om het bouwverkeer via deze weg te sturen. Hij stelt voor om het bouwverkeer via de Groenestraat af te wikkelen.

Reactie van de gemeente:

Na de realisatie van de woningen vindt de ontsluiting via de Ceres plaats. Uiteraard zal bij het bouwen binnen een bestaande wijk extra aandacht besteed moeten worden aan de veiligheid voor schoolgaande- en spelende kinderen. Een mogelijkheid is om alleen bouwverkeer toe te laten tijdens schooltijden. Hierover kunnen afspraken met ontwikkelaar en aannemer worden gemaakt.

Opgemerkt kan worden dat Klein Rome en de Floralaan met gescheiden trottoirs en fietspaden en Klein Rome zelfs met gescheiden rijwegen veiliger zijn voor de afwikkeling van het bouwverkeer dan

de Groenestraat, die een veel smaller profiel kent en niet eens voorzien is van trottoirs, laat staan fietspaden en gescheiden rijwegen.

Voorgesteld wordt om de nota van zienswijzen vast te stellen.

de secretaris,