



BUURTOVERLEG VERNIEUWD PLAN MEULENEIND HOOGELOON D.D. 27 MAART 2012 CONCLUDEREND VERSLAG MET STANDPUNTBEPALING GEMEENTE BLADEL

Aanwezig: 14 buurtbewoners, Twan Beijens (toehoorder namens Dorpsraad), Anneke van Sonsbeek en Rob van der Wijst namens stedenbouwkundig bureau SAB en Cees van Hintum namens de gemeente.

Cees van Hintum heet iedereen welkom en legt uit wat de bedoeling is van deze bijeenkomst. Hij schetst in het kort de voorgeschiedenis. Hij geeft aan dat de gemeente nu eigenaar is geworden van de grond en met inachtneming van de actuele omstandigheden binnen de kern Hoogeloon zo goed als mogelijk wil inspelen op de vraag naar woningen. Het resultaat hiervan is dat de gemeente heeft gekozen voor een invulling met overwegend starterswoningen. Aan de stedenbouwkundige is opdracht verstrekt om de karakteristieken van deze mooie locatie zo veel als mogelijk in stand te laten.

Anneke van Sonsbeek geeft met behulp van beelden een presentatie van het vernieuwde plan Meuleneind. Zij geeft inzicht in de omgevingsfactoren. Aan de hand hiervan is, met inachtneming van de door de gemeente gestelde randvoorwaarden, het ontwerp tot stand is gekomen.

De navolgende algemene en individuele opmerkingen/bezwaren worden kenbaar gemaakt.

1. Het plan voorziet in een toename van 11 woningen. De verkeersveiligheid van de bestaande weg Akkerstraat is naar het oordeel van de omwonenden nu al ver onder de maat. Door toevoeging van de 11 woningen wordt dit nog eens verslechterd. De buurt vindt het niet acceptabel dat er woningen bij komen, terwijl er niets aan de weg gebeurt.

Reactie gemeente:

De Akkerstraat staat voor 2012 ingepland voor Groot Gepland Onderhoud. (GGO.) Noodreparaties zijn inmiddels niet meer afdoende. Er dient zo spoedig mogelijk gedegen onderhoud uitgevoerd te worden. Naast het onderhoud is er wellicht ook ruimte voor kleine aanpassingen. De gemeente zal op korte termijn een bijeenkomst organiseren waarin we deze werkzaamheden zullen bespreken.

2. De buurtbewoners pleiten voor een verlegging van de voorgevelrooilijn van de te bouwen woningen aan de Akkerstraat. Deze zou meer afgestemd moeten worden op de ligging van de bestaande woningen. Door verlegging van de rooilijn gaat ook de mogelijkheid ontstaan om ter plaatse een voetpad aan te leggen.

Reactie gemeente:

Verspringing van bebouwing binnen historische lintbebouwing is op zich een stedenbouwkundige kwaliteit. De inmiddels gesloopte boerderij stond ook verder naar voren dan de bestaande woningen. Nu er een andersoortige bebouwing komt, bestaan er redenen om enigszins aan de wens van de buurt tegemoet te komen. Het beoogde blok met 3 woningen was al verder van de Akkerstraat geplaatst dan de voormalige boerderijwoning. Het is geen probleem de voorgevelrooilijn met nog 1 tot 2 meter in noordelijke richting te verschuiven, waardoor deze meer aansluit op de belendende bebouwing. Consequentie hiervan is wel dat het te ontwikkelen gebied dan ook met 2 meter wordt verdiept. In het kader van de procedure van dit bestemmingsplan wordt nu geen uitspraak gedaan over wel of niet aanleg van een voetpad. Hierover zal besluitvorming plaatsvinden over de reconstructie van de weg. De bestemming "verkeersdoeleinden" biedt hiervoor in beginsel ruimte.

3. De buurtbewoners zijn van oordeel dat een nokhoogte van 10 meter niet meer past binnen de beoogde doelstelling om ter plaatse landelijke woningen te realiseren. Zij verzoeken om deze af te stemmen op de hoogtes van de belendende bebouwing. Ook worden door enkele buurtbewoners kanttekeningen geplaatst bij de maximale goothoogte van 4,5 meter.

Reactie gemeente:

Uitgelegd wordt dat het wel denkbaar is om een boerderijtype te realiseren met een forsere kap met een hoogte van 10 meter. De gemeente is echter gevoelig voor het feit dat de hoogte afwijkt van de bebouwing in de omgeving en de aangehaalde privacyaspecten. In het ontwerpplan zal de hoogte worden aangepast naar maximaal 9 meter. Een nok van 9 meter levert een beperkte ruimte op de zolder op die net groot genoeg is voor opslag en hobbyruimte, maar minder geschikt voor

gebruik als slaapkamer. Met een maatvoering van 9 meter wordt 1 meter extra toegestaan ten opzichte van het gros van de woningen in de directe omgeving. Deze verruimde maatvoering is te verdedigen vanuit de vereiste hogere verdiepingshoogte uit het nieuwe Bouwbesluit. Dit wil niet zeggen dat alle woningen deze hoogte zullen gaan krijgen (ze kunnen immers ook lager bouwen), maar de mogelijkheid wordt geboden. We sluiten niet uit dat bij de uitwerking van de plannen een lagere nokhoogte wordt toegepast.

Aan de maatvoering van de maximale goothoogte wordt wel vastgehouden. Uit ruimtelijke oogpunt achten wij deze maatvoering passen in de omgeving. De bestaande woningen aan de Akkerstraat ('de hoek om') bestaan ook uit anderhalve laag met kap zijn. Op basis van het Bouwbesluit is dan een goothoogte van 4,5 meter benodigd.

4. De buurtbewoners zien weinig meerwaarde in de aanleg van een voetpad dat afbuigt naar de Akkerstraat. Deze route vormt geen aantrekkelijke wandelroute. Bepleit wordt om de wandelroute af te buigen richting De Leemvelden. Op deze wijze wordt er een verkeersluwe voetgangersverbinding gemaakt richting bossen. Stichting 't Loons Heem en Waterschap De Dommel hebben al te kennen gegeven hieraan mee te willen werken.

Reactie gemeente:

Om het te ontwikkelen gebied een meerwaarde te geven richting buitengebied is gekozen om een langzaamverkeersroute te maken richting buitengebied. Vanwege het feit dat er reeds een pad aanwezig was richting Akkerstraat is gekozen voor een afbuiging in westelijke richting, waardoor ook aangesloten kan worden op de wandelknooppuntroutes. Met de buurtbewoners zijn wij het eens dat een afbuiging in oostelijke richting kan leiden tot een voetgangersvriendelijkere route. Op deze wijze kunnen gebruikers van dit pad, zonder de aanwezigheid van gemotoriseerd verkeer, de openbare bossen bereiken. Positief is ook dat deze route wordt onderschreven door Stichting 't Loons Heem en Waterschap De Dommel. Gemeente zal zich i.o.m. genoemde instanties in gaan spannen om het voetpad in oostelijke richting gestalte te geven en als zodanig ook in het ontwerpplan te verwerken. Naar ons oordeel kan de route richting Akkerstraat eveneens als langzaamverkeersroute in stand worden gehouden.

5. Enkele buurtbewoners vragen zich af of er in Hoogeloon voldoende behoefte bestaat aan de voorziene starterwoningen.

Reactie gemeente:

Uit de resultaten van een recentelijk gehouden woningbouwenquête is gebleken dat de bouw van starterswoningen prioriteit heeft. 45 personen hebben aangegeven hiervoor in aanmerking te willen komen. De verwachting is dan ook gerechtvaardigd dat er in Hoogeloon voor de 9 te realiseren starterswoningen voldoende animo bestaat.

6. De heer Antonis, Akkerstraat 18, heeft er moeite mee dat de gemeente het te ontwikkelen gebied verder heeft opgerekt in noordelijke richting, waardoor de grens van het stedelijke gebied wordt overschreden. Hij geeft aan dat deze grens voor hem wel maatgevend was bij de afwijzing van zijn verzoek om aan de Akkerstraat een extra woning te bouwen. Hij is van oordeel dat op dit onderdeel met twee maten wordt gemeten. Verder voert hij aan dat de gesloten overeenkomst met de fam. Beerens gerespecteerd dient te worden. Tenslotte vraagt de heer Antonis nog of het thans onbebouwde terrein nog een keer wordt geëgaliseerd.

Reactie gemeente:

Onderkend wordt dat de grens van het nieuwe te ontwikkelen gebied iets buiten de contouren ligt, waarbinnen verstedelijking is toegestaan. Hierover zal de gemeente nog vooroverleg met de provincie plegen. De gemeente is van oordeel hiervoor goede redenen te kunnen aanvoeren. Deze redenen zijn:

- a. *de inmiddels gesloopte bedrijfsbebouwing op het perceel Akkerstraat was ook gelegen buiten de contour;*
- b. *gemeente zorgt voor een verbeterde landschappelijke aankleding en mooie overgang naar het landelijk gebied;*
- c. *de gemeente realiseert op de schaars voorradige bouwgrond in Hoogeloon 9 starterswoningen, waarmee een aantoonbaar algemeen belang is gediend;*
- d. *met dit project wordt er uit een oogpunt van goed woon- en leefklimaat winst geboekt ten opzichte van de eerdere situatie, waarin een agrarisch bedrijf in de nabijheid van burgerwoningen kon worden geëxploiteerd.*

Een vergelijking met het afgewezen verzoek van de heer Antonis om een burgerwoning in het buitengebied te realiseren, gaat naar ons oordeel niet op. Bovendien wijst de gemeente nieuwe verzoeken om op particuliere gronden nog nieuwe woningen te realiseren sowieso af.

Bij de uitwerking van het vernieuwde plan zijn we naar ons oordeel binnen de kaders van de gesloten overeenkomst met de fam. Beerens gebleven (zie ook punt 10). Vooruitlopend op de werkzaamheden om het terrein bouwrijp te maken, is de gemeente van plan om het terrein nog te egaliseren.

7. De heer E. van der Pas, Akkerstraat 11, is van oordeel dat er tenminste 24 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Er bestaat immers geen verplichting om op eigen terrein te parkeren, waardoor het nog maar de vraag is of de parkeerbehoefte berekening daadwerkelijk voldoet.

Reactie gemeente:

Uit de berekening naar de parkeerbehoefte voor de bouw van de 12 voorziene woningen blijkt dat er 20,8 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Deze berekening is uitgevoerd op basis van landelijk erkende normen. In het nieuwe plan zijn 23,3 berekende parkeerplaatsen aanwezig. Geconstateerd wordt dat hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Er bestaat om deze reden geen grond om nog extra parkeerruimte in dit plan te voorzien. Extra verharding gaat ten koste van groen, waarvoor op grond van ervaringscijfers geen noodzaak bestaat. Mensen parkeren graag dicht bij huis. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat de realisatie van het plan voor parkeeroverlast in de Akkerstraat zorgt. Mocht onverhoopt in de toekomst blijken dat er een structureel parkeerprobleem gaat ontstaan, dan biedt het nieuwe woongebiedje bestemmingsplantechnisch nog wel ruimte om hierin te voorzien.

8. De heer J. Kelders, Akkerstraat 8, vraagt om de 3 bomen die op de perceelsgrens staan te mogen kappen. Hij geeft aan bereid te zijn om op zijn achtererf bomen terug te willen planten.

Reactie gemeente:

Uit de nieuwe stedenbouwkundige opzet blijkt dat de bomen niet meer als "te handhaven" op de tekening staan. Zowel voor de heer Kelders als de bewoners van de toekomstige woningen zullen de bomen op deze locatie een sta in de weg vormen en voor overlast zorgen. Na afweging van de in het geding zijnde belangen is de gemeente bereid om medewerking te verlenen aan het rooien van deze bomen. De heer Kelders zal hiervoor een formele omgevingsvergunning voor het rooien van deze bomen aanvragen.

9. Mevrouw Van Mol-Waterschoot, Akkerstraat 16, heeft bezwaar tegen de voorgestelde hoogte van 10 meter. Zij is bang voor inkijk in haar tuin, waardoor de privacy wordt aangetast. In het oorspronkelijke plan waren ter hoogte van de achtertuin geen woningen voorzien. Nu kan ze met 3 woningen worden geconfronteerd met een vrij hoge kap tegen haar achtertuin. Zij geeft aan overigens geen bezwaren te hebben tegen het aantal te bouwen woningen, maar wel tegen de voorgestelde hoogte hiervan.

Reactie gemeente:

Om al enigszins tegemoet te komen aan een mogelijke aantasting van de privacy is er een hoge muur op de nieuwe perceelsgrens gebouwd. Feit is dat ten opzichte van het eerdere ontwerp de situatie is gewijzigd. In punt 3 is aangegeven dat er in algemene zin al redenen bestaan om de hoogte in neerwaartse richting bij te stellen naar max. 9 meter. Aan de vraag van mevrouw Van Mol wordt hiermee zoveel als mogelijk tegemoet gekomen.

10. De heer M. van de Wal wijst erop dat de gemeente contractueel gebonden is aan de voorgeschreven hoogte van 7,5 meter. Dit zou in de transportakte tussen de familie Beerens en gemeente zijn opgenomen. Ook vraagt hij zich af welke voorzieningen zijn getroffen voor de vleermuizen en uilen.

Reactie gemeente:

De transportakte is op dit punt nagekeken en hieruit blijkt dat de gemeente niet gebonden is aan de eerdere plannen en vrij is in de invulling van het plan. Wel is aangegeven dat er rekening mee zal worden gehouden dat de uitstraling langs de Akkerstraat zoveel als mogelijk overeenkomt met het oorspronkelijke beeldkwaliteitplan (blok van 2 in boerderijvorm met een maximum nokhoogte van 7,5 meter). Met de voorgestane aangepaste nokhoogte van 9 meter wordt hiermee naar ons oordeel zoveel als mogelijk rekening gehouden. Zie ook het gestelde hierover in punt 3.

Ter voorkoming van verdere overlast richting buurt is ervoor gekozen om vooruitlopend op de planvorming de bestaande voormalige agrarische opstallen én de boerderij te slopen. In de opdracht aan Civil Support, die verantwoordelijk is voor het woon -en bouwrijpmaken van het terrein, is opgenomen dat uitvoering dient te worden gegeven aan de verplichtingen voortvloeiende uit het flora-fauna onderzoek. Dit heeft ertoe geleid dat de beschikbaar gestelde vleermuizenkasten zijn geplaatst op de belendende percelen Akkerstraat 8 en 18. De eigenaren/ bewoners van deze percelen hebben op eigen initiatief een uilenkast gemaakt en opgehangen. De gemeente is beide eigenaren erkentelijk voor hun medewerking in deze.

11. Mevrouw Rooijackers, Akkerstraat 12, vraagt

- a. extra aandacht voor het uitvoeren van noodzakelijke noodreparaties aan de weg. Nu is er echt sprake van een gevaarlijke situatie. De eerder uitgevoerde noodreparatie is niet goed gebeurd;
- b. ze vraagt om de bomen naast haar woning en aan de voorzijde te snoeien;
- c. de woning naast haar pand heeft op tekening een topgevel. De voorkeur gaat uit naar een gelijke uitvoering van de kap als hun woningen;
- d. de nieuwbouwwoning dient in dezelfde rooilijn te liggen als hun woning.

Reactie gemeente:

- a. *Zie het gestelde hierover in punt 1. Noodreparaties zijn niet meer afdoende. Nog in 2012 dient groot onderhoud te worden uitgevoerd. Dit staat op het werkprogramma. Vooraf vindt hierover overleg plaats met de buurtbewoners.*
- b. *Voordat daadwerkelijk met de bouwwerkzaamheden wordt gestart zullen de bestaande te handhaven bomen een onderhoudsbeurt krijgen.*
- c. *Uit beeldkwaliteit oogpunt is een gewijzigde uitvoering van de daklijn op dit punt gewenst: dus loodrecht op de Akkerstraat. Het zorgt voor een welkome differentiatie in het straatbeeld en accentueert de toegang tot dit kleinschalige woonerf. Er bestaan om deze reden zowel uit architectonische als uit stedenbouwkundige oogpunt goede redenen om de kap op een afwijkende wijze uit te voeren. In alle redelijkheid worden hiermee ook de belangen van de omwonenden niet geschaad. Aan dit uitgangspunt wordt vooralsnog vastgehouden.*
- d. *Zie hierover het gestelde in punt 2.*

Verslag,
Cees van Hintum afdeling VROM

Het college van Burgemeester en wethouders heeft bij besluit d.d. 17 april 2012 ingestemd met in het verslag opgenomen "reactie van de gemeente".

Voor akkoord,
De secretaris,



De burgemeester,

