

NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN "BESTEMMINGSPLAN DE HOEVE NETERSEL"

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan "Bestemmingsplan De Hoeve 22 Netersel" heeft van 14 september 2017 tot en met 25 oktober 2017 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend, waaronder geen reacties van wettelijk vooroverleg partners.

Alle opgenomen zienswijzen zijn tijdig ingekomen en worden in de afweging over het ontwerpbestemmingsplan betrokken.

Beoordeling zienswijzen:

Zienswijze 1: C.J.H. van der Velden en A.M. van der Velden-Traa, De Hoeve 32, 5534 AD Netersel

Datum zienswijze: 25-09-2017

Ontvangen: 26-09-2017, registratienummer 17ik.06631.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

- a. Indiener heeft moeite met de in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen stelling dat er niets kan veranderen aan de situatie "geluidsoverlast" bij de geplande woningen en bij de woningen aan De Hoeve 32, 34 en 34 a.
- b. Zij ondervinden al jaren veel overlast van verkeer wat in hun ogen niets in Netersel te zoeken heeft, maar deze route als sluiptweg gebruikt. Uit tellingen is eerder gebleken dat het verkeer op De Hoeve toeneemt en vooral het zwaardere verkeer. Onderkend wordt dat de Hoeve een karakteristiek uitstraling heeft, maar aan het huidige gebruik is men ten onrechte geheel voorbijgegaan.
- c. Het mede gebruik van hun woning als B&B wordt door gasten als een negatief punt ervaren.
- d. Als mogelijke oplossing wordt gesuggereerd, om binnen de bebouwde kom een andersoortig bestratingmateriaal toe te passen, die leidt tot verminderde overlast. De suggestie wordt gedaan om de kinderkoppen her te gebruiken op het Carolus Simplexplein. Een andere mogelijk oplossing is het zware verkeer uit de dorpskern te ontmoedigen, door hiervoor naar alternatieve omleidingsroutes te verwijzen, die wel berekend zijn op verwerking van dit soort verkeer.

Resumerend zijn indieners van de gemeente van oordeel dat het de gemeente zou sieren dat voor alle bewoners aan De Hoeve een situatie wordt gecreëerd, die het wonen aan een karakteristieke weg blijvend aangenaam maken.

Beoordeling zienswijze

- a. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. (bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Hieruit is gebleken dat de geluidsbelasting voor het eerste bouwblok binnen dit plangebied, met een geluidsbelasting van 55 dB, overschrijdingen van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting plaats vindt. Het betreft hier een 30km. gebied. Vervolgens is gemotiveerd aangegeven dat bron - of overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn of op overwegende bezwaren leiden. Wel kunnen door nader onderzoek binnen niveaus van maximaal 33 dB worden gegarandeerd. Een reden waarom maatregelen aan de bron op overwegende bezwaren stuit is mede gelegen in het feit dat de bestrating van De Hoeve een cultuurhistorisch karakter heeft. De nog enige resterende kasseienwegen binnen de Kempen, zijn door deze aan te wijzen als "cultuurhistorische weg" beschermd. Erkend wordt dat dit nadelige gevolgen kan hebben voor het woongenot voor de hieraan grenzende bewoners, doch instandhouding van deze cultuurhistorische wegen weegt in de totaalafweging zwaarder. Zowel op inhoudelijke als wettelijke gronden is naar ons oordeel voldoende aannemelijk gemaakt dat reële alternatieve oplossingen in alle redelijkheid niet tot de mogelijkheden behoren. Gerealiseerd wordt dat hiermee het door indieners geschetste probleem niet wordt opgelost. Anderzijds kan in alle redelijkheid ook niet worden verlangd dat door dit nieuwe plan de problemen die alle aanwonenden ondervinden als gevolg van de extra geluidsbelasting van de kasseienwegen hiermee kan worden opgelost. Geconstateerd kan worden dat van gemeenteweg wordt voldaan aan de wettelijke eisen, die de Wet Geluidhinder stelt.
- b. Op alle wegen groeit het verkeer met circa 1,5 % per jaar. Van al dat verkeer is ongeveer 9 % vrachtverkeer. Deze percentages zijn heel gebruikelijk en wijken niet af van de norm. In het akoestische rapport is rekening gehouden met een etmaal intensiteit van 1200 mvt (motorvoertuigen) per etmaal. Dit is een relatief lage intensiteit. Tot 4000 mvt per etmaal mogen wegen worden ingericht en gekwalificeerd worden als woonstraat waarbij de verblijfsfunctie preferenceert. Pas boven de 4000 mvt/ etmaal wordt de verkeersfunctie belangrijker, omdat de verkeersdruk dan toeneemt. Uitgaande van 1200 mvt/etmaal is er sprake van een rustig verkeersbeeld / lage verkeersdruk.

- c. Hiervan wordt kennis genomen. Het in stand houden van cultuurhistorische wegen kan anderzijds ook positief ervaren worden door personen die ter plaatse recreatief verblijven.
- d. De materialisatie van de rijbaan en de afstand tot de weg zijn belangrijke factoren welke invloed hebben op welke wijze men het verkeer ervaart. Dit geldt ook voor de verschijningsvorm van de verharding. De kinderkopjes hebben een dorpse uitstraling. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt weegt handhaving van deze wegen in zijn oorspronkelijke vorm zwaarder dan de door sommige aanwonenden aangevoerde nadelige gevolgen. Door zowel dit project als het project dat aan de overzijde wordt gerealiseerd, die beiden aansluiten aan De Hoeve, leidt er toe dat er als gevolg hiervan een snelheidsreducering zal plaatsvinden. Het doorgaand verkeer heeft in de nieuwe situatie te maken met twee verkeerssituaties, waar verkeer van rechts voorrang heeft. Een lagere snelheid leidt tot een lagere geluidsproductie. Bovendien zal het aan- en afrijdend vrachtverkeer voor het plaatse gevestigde vleesverwerkend bedrijf beëindigen. Het bieden van oplossingen voor zwaar sluipverkeer blijft een probleem dat niet eenvoudig is op te lossen, temeer daar dit meer een regionaal dan een lokaal probleem is. Weren van verkeer binnen bepaalde gebieden, leidt er toe dan andere wegen hiermee weer onevenredig worden belast. Het beleid van de gemeente Bladel is dat in beginsel de wegen door iedereen gebruikt mogen worden.

Op de stelling van indieners dat het de gemeente zou sieren als ze een situatie wordt gecreëerd die leidt tot een verbetering voor de bewoners van De Hoeve, wordt aangevoerd dat door realisatie van dit plan de situatie in ieder geval niet zal verslechteren. In alle redelijkheid kan van gemeentewege, zonder afbreuk te doen aan de cultuurhistorische waarde van deze wegen, in dit stadium niet meer gedaan worden voor de aanwonenden. Bij mogelijke toekomstige reconstructies of onderhoudswerkzaamheden zal leefbaarheid en behoud van het authentieke karakter van deze wegen steeds een uitgangspunt blijven. In het kader van de behandeling van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan zien wij geen goede ruimtelijke redenen om aan de ingediende zienswijze tegemoet te komen en op welke wijze dit op ruimtelijke gronden zou moeten gebeuren. Er bestaan dan ook geen formele gronden om aan de ingediende zienswijze tegemoet te komen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing het ontwerp bestemmingsplan:

Zienswijze 2: C.J.H. van der Velden en A.M. van der Velden – Traa, De Hoeve 32 , 5534 AD Netersel Mede namens de heer P.W.J. Jansdaal, De Hoeve 34, 5534 AD Netersel

Datum zienswijze: 25 september 2017, kenmerk 17ik.06630

Ontvangen: 26 september 2017, registratienummer 17 ik.06630 en 17ik.07311.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

- a. Indieners wijzen op het feit dat de achtertuinen van de burenen op de adressen De Hoeve 28 en 30 in dit bestemmingsplan zijn bestemd als "tuinen onbebouwd". Op basis van deze doorgevoerde wijzigingen verzoeken zij, om deze wijziging ook door te voeren voor de percelen De Hoeve 32 en 34 .
- b. Als nadere motivering voeren zij aan dat hun huispercelen in twee verschillende bestemmingsplannen zijn gesitueerd. Dit heeft in het verleden al eens geleid tot onterechte aanschrijvingen.
- c. Als de wijzigingen voor de percelen De Hoeve 28 en 30 in stand blijven en niet overeenkomstig voor hun perceel gaat gelden, hebben zij daartegen overwegende bezwaren, want dan is er sprake van een voorkeursbehandeling.

Beoordeling zienswijze

- a. De percelen gelegen achter de panden De Hoeve 28 en 30 zijn op ruimtelijke gronden in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Het perceel gedeelte achter het pand De Hoeve 28 heeft op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2014 en de hieraan gekoppelde eerste herziening 2017, een bedrijfsmatige bestemming. Binnen dit bestemmingsplan is het achterste gedeelte van het perceel met een oppervlakte van ruim 2700m² bestemd voor "bedrijfsdoeleinden". Het ter plaatse gevestigde bedrijf is in inmiddels verplaatst naar het Kempisch Bedrijvenpark. Nog voor de verplaatsing van dit bedrijf is aan de betreffende eigenaar de bereidheid uitgesproken om te bevorderen de bestemming van dit perceel gedeelte te wijzigen in de bestemming "tuinen onbebouwd" in het nieuwe bestemmingsplan De Hoeve 22. Het verzoek van de betreffende eigenaar om deze wijziging ook door te voeren voor het aangrenzende perceel aan De Hoeve 30, waar inmiddels een nieuwe woning is gebouwd, maakte onderdeel uit van de gemaakte afspraken. Vanwege het nieuwe woongebied aan De Hoeve 22 was het noodzakelijk om de bedrijfsbestemming te saneren, omdat er anders belemmeringen zouden ontstaan voor het geplande woningbouwproject op de locatie De Hoeve 22. Voor deze bestemmingswijziging van "bedrijven" en "agrarisches" naar "tuinen onbebouwd" is de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) De Kempen toegepast. Uit een berekening van de waardesituatie voor en na de bestemmingsverandering bleek, dat er geen sprake is van een waardevermeerdering als gevolg van de doorgevoerde wijziging. Deze planwijziging is dan ook kos-

tenneutraal door de gemeente doorgevoerd. Indieners vragen in de ingediende zienswijze om ook hun percelen als zodanig te bestemmen. Met indieners heeft op ambtelijk niveau hierover overleg plaatsgevonden. Aan hen is uitleg gegeven over de mogelijke gevolgen van de gevraagde herziening van de bestemmingen van hun achter terreinen, die zijn gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied. In tegenstelling tot de situatie op de percelen 28 en 30 is op de percelen 32 en 34 sprake van een waardevermeerdering als de bestemming ten behoeve van de woonbestemming wordt vergroot. Op basis van de LIR moet 20% van de extra waarde ten goede moeten komen aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Op voorhand gaan zij niet akkoord met de gevolgen die een mogelijke planaanpassing tot gevolg heeft. Zij hebben aangegeven dat zij zich nader zullen beraden over de ontstane situatie en dat zij naar alternatieve mogelijkheden zoeken om tot mogelijke andere compenserende maatregelen te komen. Aangegeven is dat een mogelijke bestemmingsaanpassing van hun percelen ook meegenomen kan worden in de herziening van de komplannen, die voor het komende jaar op het programma staan. Afgesproken is dat dat hiervoor een nieuw overleg met de gemeente zal plaatsvinden. Daarbij zal nagegaan worden op welke wijze de ruimtelijke kwaliteitswinst het beste kan worden ingezet. De koppeling met dit bestemmingsplan is daarvoor geen beoordelingscriterium.

- b. Onderkend wordt dat verschillende planologische regelingen voor één perceel tot afstemmingsproblemen kan leiden.
- c. Van een voorkeursbehandeling is geen sprake. Zoals aangegeven in punt a. heeft voor de percelen De Hoeve 28 en 30 eveneens een berekening plaatsgevonden op grond van de landschapsinvesteringsregeling. Als gevolg van het vervallen van de ter plaatse geldende bedrijfsbestemming is geen sprake van waardevermeerdering en is de regeling niet van toepassing. Op grond hiervan achten wij deze aanpassing van de bestemmingen op de 28 en 30, passen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Voor de eigenaren van de panden De Hoeve 32 en 34 bestaan in beginsel dezelfde mogelijkheden als voor de eigenaar van de panden De Hoeve 28 en 30.

Op grond van de hierboven aangevoerd motieven bestaan er geen gronden om aan de ingediende zienswijze tegemoet te komen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan:

Bladel, 1 februari 2018

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,



De voorzitter,



