

Zienswijzennota bestemmingsplan Twekaterrein.

1. Zienswijze mevrouw Vogels.	
Onderdelen zienswijzen	Reactie gemeente
1.1 Ontvankelijkheid.	De zienswijze is schriftelijk ingediend op 19 juni 2017, bevat inhoudelijke gronden en is ontvankelijk.
1.2 Er is verontrusting over de verkeersintensiteit op de Nuenenseweg. Niet alleen over de verkeersdrukke, maar ook over de luchtvervuiling en de veiligheid.	In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat geen sprake zal zijn van een onevenredige toename van de verkeershinder. De Nuenenseweg is een gebiedsontsluitingsweg die deze extra verkeersbewegingen goed aan kan. De toename van het aantal verkeersbewegingen is beperkt te noemen. Dat heeft enerzijds te maken met de vrij beperkte hoeveelheid woningen die wordt toegevoegd en anderzijds met het verlies van verkeersbewegingen die als gevolg van de geldende bedrijfsbestemming mogelijk zijn. Er zal daardoor ook sowieso minder 'zwaar' verkeer ontsluiten via de Nuenenseweg dan voorheen. Wat betreft de luchtkwaliteit is in het bestemmingsplan onderbouwd dat de ontwikkeling van het Twekaterrein niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor een aanvullende onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.
1.3 Een oplossing, die ook al tijdens de inloopavond is aangedragen, is om een uitgang te maken aan de Mierloseweg. Als alternatief kan gedacht worden aan het verleggen van de uitgang van de Lambertushof, zodat deze ook als ontsluiting van de nieuwe wijk gebruikt kan worden.	In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat een ontsluiting van het nieuwe gebied op de Mierloseweg niet gewenst is. Een reden hiervoor is dat de Mierloseweg al een erg drukke weg is. Een nieuwe rechtstreekse ontsluiting op deze weg kan voor problemen zorgen. De Nuenenseweg is daarvoor veel beter geschikt. De ontsluiting zal op deze manier veel veiliger zijn. Ook wordt voorkomen dat een sluiproute ontstaat voor verkeer uit de richting Nuenen. Zeker bij drukke kan de route via het nieuwe woongebied een welkom alternatief zijn voor mensen die richting Mierlo of A67 rijden. Dat willen we koste wat kost voorkomen.
1.4 Discussie over de aangedragen oplossingen is niet meer mogelijk.	Discussie is zeker wel mogelijk, daarvoor is nu net deze zienswijze bedoeld. In een gesprek met mevrouw Vogels is wel toegelicht dat ambtelijk (met name verkeerskundig en stedenbouwkundig) de door haar aangedragen alternatieven niet gewenst zijn, om de redenen zoals onder 1.3 beschreven. Ook is aangegeven dat het ambtelijk advies richting college en raad daarom zal zijn om niet te kiezen voor de door mevrouw Vogels voorgestelde alternatieven en dat de verwachting is dat het college en raad dit advies zullen volgen. Dat is een eerlijke verwachting die aan mevrouw Vogels is meegegeven, bedoeld om te voorkomen dat valse verwachtingen gewekt worden, niet om discussie hierover uit te sluiten.
1.5 Een oplossing kan ook zijn om op de Nueneseweg, tussen de Mierloseweg en de rotonde Wielewaal een vrachtwagenverbod in te stellen.	Dit voorstel zal serieus bekeken worden, maar is niet van invloed op het bestemmingsplan. Een verkeersbesluit is nodig om dit te realiseren. Een herinrichting van de aansluiting van de Nuenenseweg op de Mierloseweg staat op de planning. In dat proces zal dit voorstel serieus overwogen worden.

2. Zienswijze de heer Coolen en mevrouw Coolen-van Wanrooij	
Onderdelen zienswijze	Reactie gemeente
Ontvankelijkheid	De zienswijze is schriftelijk ingediend op 28 juni 2017, bevat inhoudelijke gronden en is ontvankelijk.
<p>2.1 De volgende praktische vragen over het plan worden gesteld:</p> <p>a) Wat wordt de hoogte van het terrein met het oog op afwatering?</p> <p>b) Wat voor erfafscheiding wordt tussen het eigen perceel en het nieuwe gebied geplaatst?</p> <p>c) Hoe wordt tijdens de sloop de overlast beperkt wat betreft eventueel ongedierte?</p> <p>d) Hoe ziet de nieuwe tuinafscheiding er uit?</p> <p>e) Krijgt de woning op perceel nummer 06 (in de verkavelingstekening) zijramen?</p> <p>f) Hoe wordt tijdens de sloop de veiligheid gewaarborgd?</p> <p>g) Hoe wordt tijdens de sloop en bouw de overlast beperkt wat betreft geluid en trillingen?</p> <p>h) Hoe wordt er voor gezorgd dat de tuin en planten niet aangetast worden?</p> <p>i) Vindt er een nulmeting plaats voor de start van de sloop?</p> <p>j) Wordt er verlichting aangebracht bij de achterom van de nieuwe woningen?</p> <p>k) Hoe wordt de appelboom beschermd?</p>	<p>De praktische vragen zien niet op de inhoud van het bestemmingsplan. Het zijn vragen die gericht zijn aan de uitvoerder, de ontwikkelaar van het gebied. Tussen de ontwikkelaar en de heer en mevrouw Coolen heeft inmiddels een gesprek plaatsgevonden. De volgende antwoorden zijn door de ontwikkelaar op de gestelde vragen gegeven:</p> <p>a) De hoogte van het bouwrijp terrein is nog niet bepaald. Voor wat betreft de afwatering zal gezorgd worden dat het hemelwater van het terrein op het eigen (Tweka)terrein afgevoerd zal worden;</p> <p>b) De zuidelijk erfafscheiding wordt in eerste instantie gehandhaafd. Indien bij sloop blijkt dat deze erfafscheiding van onvoldoende kwaliteit is, zal met familie Coolen in overleg getreden worden. Dit zal bepaald worden zodra de opstallen ter plaatste gesloopt zijn. Vooralsnog blijft hiermee hun privacy behouden;</p> <p>c) De sloper zal, vooral met betrekking tot eventueel ongedierte, in de gevraagde hoek starten met het sloopwerk;</p> <p>d) De erfafscheiding aan de oostzijde zal ter plaatse van het gebouw opnieuw opgemetseld worden tot dezelfde hoogte als de naastgelegen bestaande muur, die in het verlengde staat. De stenen muur die in de voortuin staat zal worden gesloopt. Ter plaatse van deze erfafscheiding wordt een staalwafelwerk geplaatst met een hoogte van 800mm, begroeid met klimop, en wellicht nog een deel met een hoogte van 1800mm om inkijk te verminderen. Dit zal in gezamenlijk overleg nog bepaald worden;</p> <p>e) De woning die gerealiseerd wordt op perceelnummer 06, zal niet worden voorzien van een zijraam;</p> <p>f) Het sloopbedrijf zal volgens de ingediende melding te werk gaan en is gebonden aan de regels die zorgen voor een zo veilig mogelijke situatie;</p> <p>g) Het sloopbedrijf zal volgens de ingediende melding te werk gaan en is gebonden aan de regels die zorgen voor zo min mogelijk overlast;</p> <p>h) Het sloopbedrijf zal zorgen dat ter plaatse van de te slopen muur in de voortuin een tijdelijk hekwerk wordt geplaatst. De betonnen muur aan de oostzijde blijft in eerste instantie gehandhaafd, zie ook onder b;</p> <p>i) Er zal een nulmeting worden verricht voordat de sloopwerkzaamheden worden opgestart;</p> <p>j) In de achterom wordt aan de bergingen van de nieuwe woningen verlichting aangebracht;</p> <p>k) Tijdens de sloop zal extra aandacht zijn voor de aanwezige appelboom. 100% zekerheid over bescherming kan niet gegeven worden, omdat</p>

	deze dicht op de erfgrans staat. Indien de oostelijke muur alsnog verwijderd moet worden is de kans een stuk groter dat de boom beschadigd raakt.
2.2 Wordt er gekeken naar planschade?	Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan door belanghebbenden een aanvraag om tegemoetkoming in planschade gedaan worden. Na ontvangst van een aanvraag zal door een onafhankelijk adviseur bekeken worden of schade ontstaan is die voor vergoeding in aanmerking komt. Daarbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de maximale mogelijkheden van de huidige bedrijfsbestemming en de nieuwe woonbestemming.
3. Zienswijze Sahin en Stoetzer advocaten namens de heer Senal	
Onderdelen zienswijze	Reactie gemeente
Ontvankelijkheid	De zienswijze is schriftelijk ingediend op 27 juni 2017, bevat inhoudelijke gronden en is ontvankelijk. Aan de zienswijze zijn op 21 juli 2017, buiten de zienswijzentermijn, bijlagen toegevoegd. In de bijlagen zijn geen nieuwe inhoudelijke gronden opgenomen.
3.1 In 2009/2010 is een aanvraag van de heer Senal voor het bouwen van appartementen op korte afstand van het Tweekaterrein afgewezen, met het argument dat appartementen alleen in het centrum mogen worden gebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan Tweekaterrein is onvoldoende gemotiveerd waarom afgeweken wordt van deze in 2009/2010 gehanteerde beleidslijn. De opmerking ziet op de realisatie van loft-appartementen in het monumentale hoekpand.	<p>De aanvraag van de heer Senal uit 2009/2010 is om verschillende redenen afgewezen. Naast het beleid rondom appartementen is geconcludeerd dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. aan de geplande winkelruimte in het schetsplan geen behoefte bestond; 2. het schetsplan geen woonkwaliteit bood; 3. er geen rekening was gehouden met het parkeren voor bewoners. <p>Het is dan ook niet zo dat het schetsplan van destijds alleen op basis van het geldende beleid voor appartementen is afgewezen.</p> <p>Sinds 2010 zijn al heel wat jaren verstreken. Het centrumplan is wezenlijk veranderd, maar ook de woningbouwprognoses en behoeften zijn anders dan in 2010. De omstandigheden, de inzichten en de cijfers zijn veranderd. Alleen daarom al kan niet zomaar verwezen worden naar een eerdere beslissing.</p> <p>In 2013 is aanvullende uitleg gegeven aan de heer Senal over de tot dan tot gehanteerde beleidslijn. Aangegeven is dat: <i>'slechts indien én voor de doelgroep én in de juiste prijsklasse gebouwd kan worden, daarbij de diversiteit en het onderscheidend vermogen niet uit het oog verliezend, kunnen appartementen een toegevoegde waarde hebben'</i>. Als gevolg van deze uitleg is de vraag gerechtvaardigd of met het toestaan van de loftwoningen überhaupt wel afgeweken wordt van de eerder gehanteerde beleidslijn. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat deze woonvorm past binnen de actuele cijfers en prognoses. Dat de woningen onderscheidend zijn, daarover bestaat geen twijfel. De woningen in het monumentale pand hebben een uniek karakter in Geldrop. Vergelijkbare woningen zijn er niet.</p> <p>Tot slot is in het bestemmingsplan gemotiveerd dat het betreffende pand grote waarde heeft voor de gemeente</p>

	<p>Geldrop-Mierlo. Sloop van dit pand is uit den boze. De ontwikkelaar heeft, samen met de gemeente, gezocht naar een invulling die niet alleen voorkomt dat het pand gesloopt moet worden, maar zelfs de mogelijkheid biedt het pand in oude glorie te herstellen. Het pand biedt bovendien de unieke mogelijkheid om loftwoningen met een industrieel karakter te realiseren. Dit is een echte, welkome toevoeging aan het woningaanbod van de gemeente.</p> <p>Samenvattend is in de toelichting van het bestemmingsplan goed onderbouwd waarom de keuze voor invulling van het monumentale hoekpand is gemaakt. Deze ontwikkeling past in het geldende beleid en binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Daar doet het collegebesluit uit 2010 op het verzoek van de heer Senal niets aan af.</p>
<p>3.2 In 2011 is in een gesprek met de toenmalig wethouder verzekerd dat op het Twekaterrein geen appartementen gebouwd zouden worden. Nu hier in het ontwerpbestemmingsplan wel in is voorzien, is dit in strijd met het vertrouwensbeginsel</p>	<p>De bewering dat de wethouder deze opmerking heeft gemaakt, wordt niet onderbouwd met feiten. Ten zeerste wordt betwijfeld of deze opmerking op deze wijze is gemaakt. Alleen daarom al kan een beroep op het vertrouwensbeginsel niet slagen.</p> <p>Voorstelbaar is dat destijds is aangegeven is dat geen nieuw gebouwde appartementen gerealiseerd zouden worden op het toekomstig braakliggende deel van het Twekaterrein. Gezien de omstandigheden en inzichten in die periode is dat een logische aanname. Dat was op dat moment niet het plan en dit zal uiteindelijk ook niet gebeuren. Dat staat echter los van de invulling van het bestaande monumentale hoekpand.</p>
<p>3.3 Het geldende beleid wordt niet consequent toegepast, wat in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel en gelijkheidsbeginsel.</p>	<p>Van strijd met het rechtszekerheids- of gelijkheidsbeginsel is geen sprake. Voor de onderbouwing van deze conclusie wordt verwezen naar de beantwoording van het onderdeel van de zienswijze onder 3.1.</p>