

BESTEMMINGSPLAN “Woningbouw Oudestraat-Bisonstraat te Gemert”

BIJLAGE I: NOTA VAN ZIENSWIJZEN

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Oudestraat-Bisonstraat te Gemert” heeft met ingang van 2 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 14 mei 2013 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de raad in dienen. Er zijn twee zienswijzen ingebracht. In deze bijlage zijn beide 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 De bewoners, Bisonstraat 23, 5421 EA Gemert

Ontvankelijkheid

Op 8 mei 2013 hebben de bewoners van, Bisonstraat 23, 5421 EA te Gemert een schriftelijke zienswijze opgesteld, welke op 8 mei 2013 per post op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Appellanten wonen sinds 15 jaar op voornoemd adres zonder voor of achterburen. Ze schrijven niet blij te zijn met deze veranderingen want de plannen voorzien in woningbouw aan zowel de voor als achterzijde waar ze aan zullen moeten wennen. De privacy die je nu hebt raken ze volgens hen voor een groot deel kwijt. Men vreest vooral aantasting hiervan in hun achtertuin omdat de tuinen, behorende bij de nieuw te bouwen woningen, grenzen aan hun achtertuin. Ze vrezen een bepaalde geluidsoverlast. Verder hebben appellanten in hun achtertuin een voliëre met vogels (Papagaaien) die vooral in de broedtijd behoorlijk veel geluid maken. Men vreest dat er klachten komen van de nieuwe bewoners wat problemen kan geven. Ze zijn bang dat hun huis in waarde daalt als de plannen worden gerealiseerd. Ook betreuren ze het dat het groen en de natuur plaats gaat maken voor woningbouw.

Beantwoording

Zowel het provinciale beleid als het gemeentelijke beleid is er op gericht voorrang te verlenen aan het invullen van open plekken in de bebouwde kom. De locatie achter Oude straat 30 was in de ogen van de gemeente al een ontwikkellocatie sinds de ontwikkeling van het woonbuurtje Keizersbosch. De aanwezige stedenbouwkundige structuur die daar is gelegen is geënt op een afronding. Het huidige plan voorziet hier in. Het terrein achter de panden Oudestraat 42 en 44 is in eerste instantie een minder voor de hand liggende invulling. Het plan voorziet voor een deel in vervangende bebouwing voor cliënten van de GGZ die nu in een bijgebouw van Oudestraat 44 wonen. Om een en ander af te ronden worden er door woningbouwcorporatie Goed Wonen sociale huurwoningen bijgebouwd. De huidige bestemming van voornoemde terreinen is wonen. Er gaat dan ook geen natuur verloren. Wel zal het aanwezige groen ter hoogte van de erfafscheiding worden gesaneerd.

Voor wat betreft uitzicht kan niemand zich beroepen op de eeuwigheid hiervan. Overigens komt recht voor de woning van appellanten een groen plein dat aansluit op het al aanwezige groenplein van de woonbuurt Keizersbosch. Het verlies aan uitzicht is beperkt. Natuurlijk zal voor de appellanten een en ander veranderen. Appellanten hebben overigens een achtertuin, gemeten vanaf de achtergevel van de woning, van ca. 25m¹ diep. Tegen de achterste perceelgrens hebben appellanten een bijgebouw geplaatst die al voor een afscherming zorgt met het de ontwikkellocatie. Zolang appellanten een hobbymatige vorm van het houden van vogels hebben, kan dit geen gevolgen hebben voor hen. Indien het houden van vogels een bedrijfsmatige achtergrond heeft dan kan nu ook al handhavend worden opgetreden.

Voor wat betreft het aspect waardevermindering van de woning, kan worden opgemerkt dat de procedure van het bestemmingsplan (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening) er niet voor is om te

beoordelen of er planschade plaats kan vinden aan de omliggende gebouwen c.q. percelen. Om de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan te garanderen is er een grondexploitatieovereenkomst en planschade overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de plannen aan te passen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.2 Achmea Rechtsbijstand te Tilburg namens de bewoners van Bisonstraat 21 5421 EA te Gemert.

Ontvankelijkheid

Op 8 mei 2013 heeft Achmea Rechtsbijstand te Tilburg namens de bewoners van Bisonstraat 21 te Gemert. een schriftelijke zienswijze opgesteld, welke op 8 mei 2013 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Appellanten willen reageren op het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouw Oudestraat-Bisonstraat in Gemert" omdat ze als het ware ingeklemd zitten tussen het ontwerpbestemmingsplan en daardoor direct belanghebbenden zijn.

1. Financiële haalbaarheid. Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente voldoende belangstelling is voor woningen van deze prijs categorie. Client vreest dat er leegstand ontstaat. Wij verzoeken de gemeente alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid van het plan.

Beantwoording:

Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst afgesloten. Er zijn geen kosten voor de gemeente aan verbonden. De te bouwen woningen passen binnen het woningbouwprogramma. Een deel van de aaneen gebouwde woningen wordt door woningbouwcorporatie Goed Wonen gebouwd. Dit geldt ook voor de wooneenheden voor de GGZ. Voor zowel de sociale huurwoningen als de wooneenheden is een duidelijke behoefte. Voor deze segmenten is voldoende vraag en zal dan ook spoedig met de bouw worden aangevangen. Voor de koopwoningen geldt dat deze, afhankelijk van de verkoop, in fases kunnen worden gebouwd. Ze worden gebouwd als er voldoende garantie is dat de woningen ook daadwerkelijk worden verkocht. Het bestemmingsplan omvat een planperiode van 10 jaar. Het woningbouwprogramma is afgestemd om de vraag in de regio, daarbij wordt het jaarlijks geactualiseerd. Op basis van bovenstaande voorzien wij dat voldoende aannemelijk is dat de woningen binnen de planperiode worden gerealiseerd.

Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de plannen aan te passen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

2. Toename verkeersdruk. Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en auto's. De toenemende verkeersdruk kan volgens cliënt niet voldoende worden opgevangen in het nu nog rustige gebied en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

Beantwoording

Het plan bestaat uit twee delen, bebouwing aan de Bisonstraat en bebouwing ten zuiden van de woningen aan de Bisonstraat. De Bisonstraat krijgt ter plaatse een breder straatprofiel met parkeerstrook en voetpad aan de noordzijde. Alle benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd op het terrein van de ontwikkelaar. De rijbaan wordt niet versmald. De aanleg van een voetpad, ook op gronden van de ontwikkelaar, draagt bij tot een veiligere situatie in vergelijking tot nu, omdat er ter hoogte van het plangebied geen voetpad aanwezig is en men nu op de rijbaan moet lopen of moet oversteken. Het toevoegen van 17 woningen (exclusief de bestaande woning Oudestraat 30) op dit deel van het plan leidt niet tot een onacceptabel gewijzigd verkeersbeeld ten opzichte van de huidige situatie. Het aantal verkeersbewegingen neemt per etmaal, als gevolg van het toevoegen van 17 woningen, minimaal toe ten opzichte van de bestaande verkeerssituatie en de functie die de Bisonstraat vervult voor Gemert-Zuid. De locatie ten zuiden van de Bisonstraat betreft het toevoegen van 9 woningen. De (jeugdige) cliënten van GGZ hebben geen auto. Het

verkeer dat door deze woningen zal worden gegenereerd zal bestaan uit bezoekers en werknemers. In vergelijking met andere vergelijkbare (zorg)functies (woningen voor zorgbehoevende ouderen) zal daardoor het verkeerseffect zeer minimaal zijn. De ontsluiting vindt plaats op Oudestraat. Door de terug ligging van de bebouwing Oudestraat 40 en 44 is er voldoende uitzicht. Het is dan ook een veilige verkeerssituatie. Het verkeer dat door deze woningen zal worden gegenereerd zal bestaan uit bezoekers en werknemers. In vergelijking met andere vergelijkbare (zorg)functies (woningen voor zorgbehoevende ouderen) zal daardoor het verkeerseffect zeer minimaal zijn.

Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de plannen aan te passen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

3. Aantasting Woongenot. Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Het gaat daarbij om het volgende. Voor wat betreft de woningen die ten zuiden van de woning van cliënt worden gebouwd wordt de privacy aangetast, zowel in de tuin als de woning. Dat vormt een inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van zijn privacy. Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving ontstaat een aantasting van zijn rust en dus van zijn woongenot. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot de woning van de cliënt vreest cliënt door komst van het bouwplan veel geluidsoverlast. Zo leidt de komst van het bouwplan tot een toename van de bewoners en auto's met alle geluidsoverlast van dien.

Beantwoording

De gemeente Gemert-Bakel is een dorps gemeente met een bebouwde kom wat een bepaalde stedelijk gebied heeft. De aantasting van de privacy ten gevolge van de bouw van de woningen ten zuiden van de woning van appellant is gering. De afstand tussen de woning van cliënt en de achtergevel van de te bouwen woningen is ca. 40 meter. Deze afstand is groot om een rechtstreekse inblik mogelijk te maken.. Gezien de grootte van de tuin en de aanwezige bebouwing en beplanting is inblik in de tuin momenteel niet of nauwelijks mogelijk. Ook zijn er geen privaot rechterlijke dan wel andere beperkingen uit wet- en regelgeving die planologisch relevant zijn. De geluidsoverlast aan de voorzijde zal niet substantieel toenemen en blijft binnen maximale ontheffingswaarden. De Bisonstraat is de verbindingsweg tussen De Heuvel en de Diederikstraat en bevat al redelijk wat verkeer afkomstig uit Gemert-zuid. De weg is een 30 km zone. De bebouwing op het achterperceel van de woning vormt een afscherming van geluid, veroorzaakt door auto's in het zuidelijke plandeel. Bovendien is de tuin van appellant ca. 40 meter diep, waarmee de afstand tussen geluidsbron (auto) en ontvanger (woning) dermate groot is dat mag worden aangenomen dat de geluidsproductie als gevolg van verkeer aan de zuidzijde onder de toegestane geluidswaarden blijft gelet op de acceptabele geluidssituatie aan de voorzijde en de hier aanwezige afstanden van bron tot ontvanger.. Natuurlijk komen er mensen te wonen maar niet meer dan in een reguliere woonbuurt zou zijn en dus is het geluid wat ze veroorzaken acceptabel te noemen.

Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de plannen aan te passen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

4. Waardevermindering Client vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Client is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Hij stelt dat de bouw zorgt voor een zodanige waarde verminderend effect op de omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Beantwoording

Appellant stelt met zoveel woorden dat zijn onroerend goed sterk in waarde daalt en vreest voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. . Daarnaast leent de bestemmingsplanprocedure zich niet voor de beoordeling of er in de toekomst mogelijk sprake is van schade aan de woningen van appellant. Indien appellant meent dat hier toch sprake van is, dan kan hij zich tot burgemeester en wethouders wenden met het verzoek tot tegemoetkoming in schade op grond van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (planschade).

Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de plannen aan te passen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

5. Onduidelijkheid Daarnaast geeft het plan niet precies aan hoeveel woningen er in werkelijkheid gebouwd gaan worden en of dit nu vrijstaande, twee kappers of rijtjeswoningen gaan worden. Client is van mening dat dit niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording

Het bestemmingsplan geeft per deellocatie precies aan hoeveel woningen er maximaal gebouwd kunnen worden. Hierover is het bestemmingsplan duidelijk. Aan de noordzijde van de Bisonstraat is echter flexibiliteit ingebouwd. Op de hoek van de Bisonstraat en de Oudestraat kunnen in de bestaande boerderij, inclusief de bestaande woning, maximaal 3 woningen komen. Het mogen er ook maximaal twee worden. De boerderij mag vervangen worden door een vrijstaande woning. Op de locatie voor de woningen Bisonstraat 3 tot en met 9 mogen maximaal 6 woningen worden gebouwd in de vorm van twee ondereen kappers, al of niet in combinatie met drie aaneen gebouwde woningen. Tegenover de woningen Bisonstraat 11 t/m 19 kunnen 5 aaneen gebouwde woningen met daarachter een patiowoning gebouwd worden. Tegenover de woningen Bisonstraat 25 en 27 kunnen drie aaneen gebouwde woningen en daarachter een patio woning gebouwd worden. Totaal kunnen er hier dus maximaal 18 woningen worden toegevoegd. Ten zuiden van het plan komen 9 aaneen gebouwde woningen en 15 zorgeenheden. Een en ander staat duidelijk verwoord op de verbeelding en in de toelichting van het bestemmingsplan onder hoofdstuk 2.2. Het bestemmingsplan geeft in voldoende concreetheid het planvoornemen weer, het voldoet dan ook aan de eisen die men daar aan in de ruimtelijke ordening kan stellen. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de plannen aan te passen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.