

BESTEMMINGSPLAN "GEMERT-BAKEL STEDELIJKE GEBIEDEN", HERZIENING OKTOBER 2011"

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Het ontwerp-bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden" heeft met ingang van 3 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 14 november 2011 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de raad in dienen.

In deze bijlage zijn alle 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.

1. Ossenstaart in Milheeze

Samenvatting zienswijze

Bij deze wil ik bezwaar maken op het bestemmingsplan Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, oktober 2011. In het bijzonder planontwikkeling Ossenstaart ongenummerd in Milheeze: realisatie 4 woningen.

1. Hoe zit het als ik mijn bedrijf wil uitbreiden ?

Beantwoording: de afstand van het perceel van appellant naar de te bouwen woningen is ruim 165 meter. Voor een agrarisch bedrijf met koeien wordt in het buitengebied een afstand van 100 meter gehanteerd. De bebouwing heeft dan ook geen invloed op eventuele uitbreidingsplannen van appellant.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Wij zijn ook van plan om de paardenhouderij uit te breiden.

Beantwoording: een eventuele uitbreiding kan nooit meer zijn dan de beperkingen die bestaande woonbebouwing Schutsboom 1 heeft voor appellant. De te bouwen woningen staan verder dan Schutsboom 1. De afstand van het perceel van appellant naar de te bouwen woningen is ruim 165 meter. Voor een agrarisch bedrijf met paarden wordt in het buitengebied een afstand van 50 meter gehanteerd. De bebouwing heeft dan ook geen invloed op eventuele uitbreidingsplannen van appellant.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Waarom zijn deze kavels nu al te koop als de bezwaren nog niet verwerkt zijn.

Beantwoording: in dit geval is er voor gekozen om twee kavels op te nemen in de najaarsloting. Op deze manier kunnen deze kavels, na inwerkingtreding van het bestemmingsplan meteen verkocht worden. In tijden van recessie is het noodzakelijk sneller te handelen en buiten de gebaande paden te denken. Indien het bestemmingsplan onverhoopt niet in werking treedt, dan zullen deze kavels uiteraard niet verkocht worden. De uitgifte van kavels is een bevoegdheid van de gemeente en is niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Ossenstaart in Milheeze

Samenvatting zienswijze

1. Procedure

Op 17 augustus 2011 heeft een informatie-avond met de buurtbewoners plaats gevonden waarin is medegedeeld dat het herziene bestemmingsplan op 26 januari 2012 wordt behandeld door de raad. Oftewel tot aan 26 januari is een eventueel bestemmingsplan m.b.t Ossenstaart niet vastgesteld. Het verbaast ons dat de gemeente op 3 november reeds 2 kavels van het genoemde plan heeft uitgegeven met een inschrijvingstermijn van 7 t/m 18 november 2011. Beide kavels zijn in het uitgifteplan najaar 2011 van de gemeente opgenomen. Dit wekt verkeerde verwachtingen bij toekomstige kopers en zou tot het "zoveelste lijk" kunnen leiden wat de gemeente niet voorzien heeft. Kavels uitgeven alvorens het bestemmingsplan is behandeld, is voor ons niet acceptabel.

Beantwoording: de uitgifte van kavels is een bevoegdheid van de gemeente en is niet vatbaar voor bezwaar en beroep. In dit geval is er voor gekozen om twee kavels op te nemen in de najaarsloting. Op deze manier kunnen deze kavels, na inwerkingtreding van het bestemmingsplan meteen verkocht worden. In tijden van recessie is het noodzakelijk sneller te handelen en buiten de gebaande paden te denken. Indien het bestemmingsplan onverhoopt niet in werking treedt, dan zullen deze kavels uiteraard niet verkocht worden.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Aanvrager / Eigenaar

Ons is niet duidelijke wie nu de verzoeker cq aanvrager is. In de informatienota voor de raad 2011-39 is beschreven dat door de eigenaren van een agrarisch bedrijf aan de Kreytenberg 4 (fam. Smits), een verzoek is ingediend om vier woningen aan de Ossenstaart in Milheeze te realiseren. Op de informatieavond werd gesproken dat het verzoek wordt gedaan door de fam. Smits (2 kavels) en de Gemeente (2 kavels). Deze laatste 2 kavels zijn inmiddels in het uitgifteplan najaar 2011 opgenomen (zie punt 1). Wie is nu de aanvrager en waarom informeert men de raad dat het uitsluitend de fam. Smits zou zijn?

Beantwoording: in de informatienota voor de raad 2011-39 is een omissie gesloten. Twee kavels worden ontwikkeld door de gemeente en twee kavels door de familie Smits.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Alternatieven / economische situatie / argumentatie van locatie Ossenstaart.

Het ontwikkelingsplan voor 4 ruimte voor ruimte kavels aan de Ossenstaart is een "correctie" op het bestemmingsplan Milheeze-Noord 2010. Binnen de gemeente Gemert zijn 72 ruimte-voor-ruimte kavels waarvan 64 stuks in Milheeze. Ter reparatie van het deelplan Kreytenberg verplaatst de gemeente 4 kavels naar het plan Ossenstaart. De genoemde reparatie is voorbarig, dit omdat hiermee een beroep van de Provincie zou worden ingetrokken terwijl een beroep van een andere partij nog niet ongegrond is verklaard en daarmee het hele deelplan Kreytenberg nog op de tocht staat. Gezien de huidige economische ontwikkelingen is een aantal van liefst 64 stuks in Milheeze en tevens het huidige woningaanbod onverantwoord. Een onderzoek zou uitgewezen hebben dat alternatieven binnen Gemert niet beschikbaar waren. De argumentatie voor de keuze Ossenstaart ontbreekt en ook de genoemde onderzoeken zijn niet bijgesloten.

Beantwoording: deze reparatie is ons inziens niet voorbarig. De betreffende vier woningen aan de Kreytenberg zijn inmiddels 'wegbestemd'. Het beroep van de Provincie tegen dat bestemmingsplan is nu ingetrokken. Het is correct dat er nu nog andere beroepen openstaan tegen dat deelplan Kreytenberg. Dit bestemmingsplan ziet toe op deze locatie (Ossenstaart). De gevraagde argumentatie waarom deze vier woningen niet elders gebouwd zouden kunnen worden is daarom niet relevant.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Verkeerssituatie

Op de informatieavond van 17 augustus is toegezegd door de gemeente dat de straat waaraan de woningen gebouwd worden (verlengde Ottendijk) deze voor autoverkeer doodlopend blijft. Bij het ter inzage gesprek op 11 oktober gaf Mw. Verbruggen aan dat het in een dergelijk plan om een doorlopende straat zou gaan. Buiten het verslag van deze bijeenkomst is nergens vastgelegd dat deze straat doodlopend blijft voor autoverkeer. Het bijbehorende verkeersplan met eventueel

geluidsrapport ontbreekt met als argument dat het om een 30km zone gaat. Een doorgaande weg voor autoverkeer waardoor sluipeverkeer toeneemt is voor ons onacceptabel.

Beantwoording: de straat waaraan de woningen gebouwd worden (verlengde Ottendijk) blijft voor autoverkeer doodlopend.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het plan (toelichting 2.6.3. beschrijving van het project, punt 3).

5. Oppervlakte metingen en bebouwing

Op het genoemde perceel wordt de groensingel aan de noordzijde uitgebreid met 600m², volgens metingen is het hele perceel ca 2.900m². Dus resteert er 2.300m² voor 4 ruimtevoor-ruimte kavels met een totaal oppervlak van 3.000m² exclusief groenstrook. Wiskundig lijkt dit niet te kloppen. Hoe wil men deze kavels realiseren? Op het volledige perceel is bebouwing mogelijk. Voor het hoofdgebouw geldt een bepaalde afstand van de ZIJDELINGSE perceelgrens. Dit houdt in dat bebouwing als hoofdgebouw aan de achterzijde tot aan onze percelen mogelijk is. Dit heeft een dusdanig impact op onze privacy dat dit voor ons onacceptabel is.

Beantwoording: de kavels hebben een grootte van 1.000m², 1.000m², 597m² en 500m². De groenstrook heeft een oppervlakte van ongeveer 800m². Het is niet correct dat op de volledige kavels bebouwing mogelijk is. Binnen de bouwblokken zijn bouwgrenzen aangegeven en in de regels is vastgelegd dat slechts 50% van dat vlak bebouwd mag worden. Daarbij dient het hoofdgebouw min. 3m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd; en mag in de diepte met max. 5m uitbreiden, mits de totale diepte niet meer dan 15m bedraagt (zie planregels wonen: 7.2.2 onder e en g). Alleen de voorste kavel, kan daarmee tot op de perceelgrens bouwen. Tussen het plangebied en de aangrenzende woningen aan het Lankveld ligt echter nog een groenstrook van ± 10m diep, waar momenteel bebouwing van ± 4m hoogte staan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. 4 Ruimte-voor-ruimte kavels

Op de informatieavond is toegezegd dat het om 4 Ruimte-voor-Ruimte kavels zou gaan met per kavel bebouwing van uitsluitend 1 vrijstaande woning. In de beschreven bestemmingplannen is nergens te herleiden dat het bestemmingsplan enkel bebouwing toestaat van één (1) vrijstaande woning per kavel. Volgens par. 2.6.3 is het genoemde "Beeldkwaliteitplan Gereedschapskist" bijgevoegd echter het document is niet bijgesloten en ook niet beschikbaar.

Beantwoording: in het bestemmingplan is in elk bouwvlak het cijfer '1' aangegeven, wat betekent dat ter plaatse slechts één woning is toegestaan. Het is correct dat het "Beeldkwaliteitplan Gereedschapskist" niet is bijgevoegd. Dit is reeds in een eerder stadium door de gemeenteraad vastgesteld.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

7. Bezwaar

Bovenstaande leidt dat onze huidige privacy, woongenot en leefomgeving niet is gewaarborgd en zal zelfs in bepaalde situaties aanzienlijk afnemen wat voor ons voldoende aanleiding is deze zienswijze in te dienen.

Beantwoording: zie voorafgaande beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Neerakker ongen. in Bakel

Samenvatting zienswijze

Geacht college,

Hiermede maak ik bezwaar tegen bovengenoemd besluit. De motivatie hiervoor is:

1. Woningtypologie:

Dit besluit is genomen omdat de geplande seniorenwoningen geen afnemers hadden! De echte reden waarom er geen afnemers waren/zijn zit hem in het feit dat de betreffende seniorenwoningen niet voldoen aan het criterium van levensloopbestendigheid! De gevraagde verkoopprijs staat ook niet in verhouding met het gebodene. De projectontwikkelaar mag geld verdienen, dit staat buiten kijf. Maar hij bouwt datgene wat hij vindt wat zij/wij (senioren) nodig hebben. Er moet echter gebouwd worden wat zij/wij (senioren) nodig hebben en dat dan ook nog tegen een redelijke prijs. Gemeente is er op de eerste plaats voor ons, de inwoners. Wij vormen namelijk met elkaar de gemeente. De gemeente is er niet op de eerste plaats voor de projectontwikkelaar! In Bakel zijn maar 4 gecertificeerde grondgebonden levensloopbestendige woningen, gelegen aan het Groenveld, SIR-woningen. College, ga terug naar het oorspronkelijke plan en zorg ervoor dat er datgene komt waar behoefte aan is. Hier moet iets aan gebeuren, de doelgroep is er, de behoefte is er, wat let u? Zijn er aldaar mogelijkheden om kavels van 22 meter diepte en een breedte tussen 12 en 16 meter (dus kavels van 264 m² - 360 m² opp.) te creëren en te kopen?

Beantwoording: de projectontwikkelaar heeft tot op zekere hoogte een eigen verantwoordelijkheid om te bepalen welk type woningen hij aanbiedt aan de markt. Verondersteld mag worden dat de ontwikkelaar uit commerciële motieven marktonderzoek doet om te bepalen aan welke woningen behoefte is. De gemeente toetst de plannen aan het gemeentelijk woningbouwprogramma. De in de afgelopen jaren sterk gewijzigde situatie op de woningmarkt noopt de ontwikkelaar van Neerakker nu tot bijstelling van het programma op basis van de behoefte. Er waren namelijk geen belangstellenden voor de patiowoningen. Het aanbieden van goedkope woningen voor starters past ook binnen het woningbouwprogramma. Vandaar dat is ingestemd met deze wijziging van het bouwprogramma voor Neerakker. Wij zien in uw zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.