

## **CONCEPT NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “STOKEKKERS HAPERT HERZIENING 2013”**

Inleiding:

*Het ontwerp bestemmingsplan Stokekkers Hapert herziening 2013 heeft van 10 oktober tot en met 20 november 2013 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn vijf zienswijzen ingediend. Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijzen weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen en worden in de afweging over het ontwerpbestemmingsplan betrokken. Van Waterschap de Dommel is goedkeuring ontvangen. Ambtshalve wordt er een kleine tekstuele aanpassing verricht op pagina 10 van de toelichting. In deze nota worden alle voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan benoemd.*

### **A. Beoordeling zienswijzen:**

#### **Algemeen**

In februari 2013 heeft er een inloopmiddag plaatsgevonden. Op deze inloopmiddag is het plan met De Hoven (indicatieve stedenbouwkundige opzet, pagina 7 toelichting ontwerpbestemmingsplan) gepresenteerd. Naar aanleiding van de ingediende reacties heeft plaatselijk marktonderzoek plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een aantal wijzigingen op het plan.

Zo is het aantal te bouwen woningen binnen het bouwblok ten zuiden van het Kaar 38 t/m 44 teruggebracht naar maximaal 8 woningen in plaats van de voorgenomen maximaal 14 woningen. Tevens laat dit gebied nu meer woningbouwtypologieën toe; naast vrijstaande woningen kunnen er nu ook tweekappers, geschakelde woningen en aaneengebouwde (rijtjes) woningen komen. Dit om een betere aansluiting te vinden bij de woningbouwbehoefte.

Het meest zuidelijk gelegen gebied binnen plan Stokekkers hebben we naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties en naar aanleiding van plaatselijk marktonderzoek ‘flexibel’ bestemd. Flexibel bestemmen biedt als voordeel dat de ruimere kaders meer mogelijkheden bieden om adequaat op gewijzigde marktomstandigheden in te spelen. Voor deze vorm wordt steeds meer gekozen, omdat hiermee langdurige afwijkingsprocedures worden voorkomen. Doormiddel van het flexibel bestemmen kan direct ingespeeld worden op de behoefte van de markt. Het stellen van ruimere kaders heeft wel tot gevolg dat omwonenden niet kunnen zien hoe het plan uiteindelijk precies wordt vorm gegeven. Het flexibele gebied heeft een aantal randvoorwaarden meegekregen, waar de invulling aan getoetst moet worden, deze zijn:

- er kunnen maximaal 22 woningen gerealiseerd worden binnen dit gebied;
- maximale nok- en goothoogte zijn opgenomen;
- woningbouwtypologieën zijn aangegeven: aaneengebouwde woningen, vrijstaande woningen, tweekappers, geschakelde woningen en gestapelde woningen zijn toegestaan. Bij gestapelde woningen dient te worden opgemerkt dat deze ook moeten voldoen aan de maximale nokhoogte van 10 meter en een goothoogte van maximaal 7 meter.
- binnen deze bestemming is een specifieke bepaling opgenomen dat tenminste 10% van de oppervlakte van de tot Wonen 4 bestemde gronden als groenvoorziening zal worden ingericht. Deze groene inrichting komt bovenop de tot ‘Groen’ bestemde gronden.

#### **Zienswijze 1:**

De heer en mevrouw Adams, De Mulder 1 te Hapert, de heer Van Setten en mevrouw Van Oorschot, De Mulder 3 te Hapert, brief d.d. 8 november 2013, ontvangen op 12 november 2013, ons kenmerk 13ik.6043.

#### **Kernpunten van de ingediende zienswijze**

##### **1) Ontsluiting van de nieuw te bouwen wijk**

In tegenstelling tot eerder gepresenteerd plan is de straat de Mulder in het ontwerpbestemmingsplan doodlopend. Indieners zienswijze wonen aan de Mulder en vrezen voor een onevenredige verkeersdruk in deze straat. Het grootste gedeelte van de verkeersstroom uit de richting van de Ganzestraat zal zich naar de Mulder ontwikkelen. Indieners zienswijze geven daarbij ook aan dat zij het op prijs zouden hebben gesteld door de gemeente hiervan in kennis te zijn gesteld.

## 2) Waardeontwikkeling huizen

De wijziging van het plan zal geen positieve invloed hebben op de waardeontwikkeling van de eigendommen.

### Beoordeling zienswijze

#### Ten aanzien van zienswijze punt 1: ontsluiting van de nieuw te bouwen wijk

Alle omwonenden zijn niet persoonlijk aangeschreven. Voor alle belanghebbenden is er een inloopmiddag georganiseerd om ze zo uitgebreid mogelijk te informeren over onze plannen. Deze inloopmiddag is vooraf gepubliceerd in het huis-aan-huis blad en bezocht door circa 35 belangstellenden. Op deze manier is de mogelijkheid geboden om mee te praten/te denken over het plan. De inspraakreacties hebben geleid tot aanpassingen van het plan. Los daarvan is het mogelijk om via deze zienswijze zaken onder de aandacht te brengen.

Huidige situatie: Stokekkers is bestemd in bestemmingsplan Hapert 2010. Opgemerkt moet worden dat de straat de Mulder reeds doodlopend is en ook zo is bestemd. In dit bestemmingsplan is alleen open bebouwing toegelaten binnen de aangegeven bouwblokken. In deze bouwblokken staan veelal geen maximaal aantal te bouwen woningen weergegeven. Uitgaande van een ruime frontbreedte voor vrijstaande woningen is er ruimte voor (het bouwblok onder het Kaar 38 t/m 44 niet meegerekend) maximaal 10 vrijstaande woningen.

Ontwerp bestemmingsplan: het ontwerp bestemmingsplan laat in het flexibel bestemde gedeelte "Wonen 4" de bouw van maximaal 22 woningen toe. Het toestaan van de bouw van maximaal 22 woningen is ingegeven door een uitgebreide stedenbouwkundige studie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening hebben we gekeken naar zaken als zorgvuldig ruimtegebruik, woningtypologie en verkaveling. Door het op deze wijze bestemmen in combinatie met het aantal woningen kan veel beter aansluiting gevonden worden bij dat geen waar behoefte aan is in de markt.

Het betreft een toevoeging van maximaal 12 woningen ten opzichte van het geldende plan.

Verkeerskundig is het gebied in het ontwerpbestemmingsplan voorzien van een extra uitwegmogelijkheid aan het Kaar. Vanwege de aanvullende aansluiting is de verwachting dat het verkeer meer gespreid wordt. De spreiding is afhankelijk van herkomst en bestemming van het verkeer, alsmede de uiteindelijke stedenbouwkundige verkaveling. Wat wel vast staat is dat een toename van 12 woningen kan leiden tot extra verkeersgeneratie van circa 100 motorvoertuigbewegingen. Om dit getal in verhouding te kunnen duiden: op een woonstraat in een 30 km zone worden tot maximaal 4000 motorvoertuigen geaccepteerd. In dit concrete geval betreft het een zeer rustige woonstraat, zonder doorgaand verkeer, waarop per etmaal circa 320 motorvoertuigen (productie en generatie) worden afgewikkeld, verspreid over de drie aansluitingen op het Kaar. Gezien bovenstaande cijfers levert een toename van 12 woningen geen verkeerskundig probleem.

Naast de extra uitwegmogelijkheid aan het Kaar laat het flexibele gebied voorzieningen toe voor verkeer en verblijf en voorzieningen voor parkeren. Dat wil zeggen dat binnen deze bestemming ook wegstructuren, uitwegmogelijkheden en parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd binnen het bestemmingsplan. Gezien bovenstaande concluderen wij dat er geen onevenredige verkeersdruk in de doodlopende straat de Mulder staat te verwachten.

#### Ten aanzien van zienswijze punt 2: waardeontwikkeling:

Zoals uit de inleiding blijkt is de planherziening ingegeven om beter aan te kunnen sluiten op de nieuwe marktsituatie. Dit leidt tot zuinig ruimtegebruik binnen de bebouwde kom. Onderkend wordt dat dit van invloed is op de bestaande situatie. Dit is inherent aan de beoogde verandering.

Voor wat betreft waardevermindering van de woning heeft indiener zienswijze het recht om een verzoek om planschade in te dienen. Het college van Burgemeester en wethouders beslist op dit verzoek. Advisering geschiedt door een onafhankelijke beoordelingscommissie. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, met andere woorden dat er geen mogelijkheid meer bestaat om bezwaar of beroep bij de rechtbank of de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen. Bij een beoordeling van een verzoek om planschade worden de wettelijke randvoorwaarden meegewogen.

### Conclusie zienswijze

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 2:**

---

De heer F.J.P. van Dingenen, Bonkelaar 39 te Hapert, brief d.d. 13 november 2013, ontvangen op 14 november 2013, ons kenmerk 13ik.6141.

#### **Kernpunt van de ingediende zienswijze**

Indiener zienswijze verzoekt om de bestemming van het perceel kadastraal G1529 mee te nemen in de herziening van het bestemmingsplan. Zijn perceel is wel weergegeven op de indicatieve stedenbouwkundige schets. Het perceel is nu bestemd in het bestemmingsplan Hapert 2010 met twee vrijstaande woningen.

#### **Beoordeling zienswijze**

Perceel G1529 is niet meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan. Het is correct dat perceel G1529 wel is aangegeven op de indicatieve stedenbouwkundige schets, dit om een totaal beeld te schetsen van de percelen welke niet bebouwd zijn. In het kader van een goede ruimtelijk ordening en op basis van de woonvisie van de Gemeente Bladel is er geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit onderdeel te wijzigen. Het staat echter altijd open voor indiener zienswijze om het overleg te openen met de gemeente om te bezien wat de mogelijkheden zijn voor perceel G1529.

#### **Conclusie zienswijze**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 3:**

---

De heer Kox, Het Kaar 42 te Hapert, brief d.d. 10 november 2013, ontvangen op 15 november 2013, ons kenmerk 13ik.6140.

#### **Kernpunt van de ingediende zienswijze**

De zienswijze beperkt zich tot de uitbreiding van de bouwmogelijkheden achter de bestaande woningen gelegen aan het Kaar 38 t/m 44. Herziening is volgens indiener zienswijze onacceptabel gezien zijn privacy wordt beperkt en het uitzicht mogelijk helemaal te niet wordt gedaan. Indiener vraagt om de aanduiding aaneengebouwd en gestapeld te schrappen voor het betreffende gebied.

#### **Beoordeling zienswijze**

De indiener zienswijze merkt terecht op dat de woningtypologieën voor dit gebied worden uitgebreid. Deze invulling is in overeenstemming gebracht met de behoefte van de markt, met name gericht op betaalbare woningen op kleinere kavels. Concreet betreft de afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan dat naast vrijstaande woningen, ook tweekappers, geschakelde woningen en aaneengebouwde woningen zijn toegestaan binnen het aangegeven bouwblok op de kaart.

Met de invulling van dit gedeelte van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de bestaande bebouwing gelegen aan het Kaar. De situering van het bouwblok komt overeen met de situering van het bouwblok in het geldende bestemmingsplan. De bebouwing komt in vergelijking met het geldende bestemmingsplan dus niet dichter bij de bestaande bebouwing. Tevens zijn de nok- en goothoogte identiek aan de hoogtes opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Gestapelde woningbouw is, in tegenstelling tot wat indiener zienswijze aangeeft, **niet** mogelijk in dit gebied. Dit is alleen toegestaan in het zuidelijk gelegen gebied "Wonen 4", met als kanttekening dat de nok- en goothoogte een gegeven is.

#### **Conclusie zienswijze**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Zienswijze 4:**

De heer en mevrouw Dirx-Strijbos, De Mulder 13 te Hapert, brief d.d. 13 november 2013, ontvangen op 15 november 2013, ons kenmerk 13ik.6171.

### **Kernpunten van de ingediende zienswijze**

Indiener zienswijze heeft de zienswijze samengevat in vier kernpunten:

- 1) te veel woningen voor een plan wat voor oorsprong is opgezet als “ruimtelijk” en “groen”;
- 2) onduidelijke verkeerssituatie en parkeersituatie
- 3) slechte invloed op de leefbaarheid van de buurt door het aantal en het type bewoners dat met het nieuwe plan wordt getrokken;
- 4) slechte invloed op waardeontwikkeling van onze woning.

### **Beoordeling zienswijze**

#### **Ten aanzien van zienswijze punt 1: te veel woningen**

De planherziening is ingegeven om beter aansluiting te vinden bij de nieuwe marktsituatie, wat leidt tot zuinig ruimtegebruik. De (mogelijke) verdichting van het gebied is inherent aan de beoogde verandering. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er nog alleszins sprake van een ruimtelijk aanvaardbare situatie. Opgemerkt dient te worden dat voor wat betreft de maximaal toelaatbare woningen het principe is gehanteerd om zo globaal mogelijk te bestemmen. In werkelijkheid kan het aantal te bouwen woningen minder zijn. De afmetingen van het flexibele gebied laten de extra woningen op een stedenbouwkundig verantwoorde manier toe. Bij de nadere invulling van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de invulling van groen (minimaal 10% binnen gebied Wonen 4), water en de parkeer- en verkeersmaatregelen die getroffen moeten worden.

#### **Ten aanzien van zienswijze punt 2: onduidelijke verkeerssituatie en parkeersituatie**

Voor het beantwoorden van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van punt 1 van zienswijze 1. Als aanvulling daarop kan geconstateerd worden dat binnen het flexibele gebied Wonen 4 de bestemming het toelaat om deze gronden voor parkeren nader in te richten, alsook deze gronden te gebruiken voor voorzieningen voor verkeer en verblijf. Gezien dit gedeelte flexibel is bestemd, dienen deze uitwerkingen nog nader vorm te krijgen. Het is onjuist te stellen dat de geplande woningen geen mogelijkheid hebben voor parkeren aan of bij huis en dat daarvoor het geplande groen moet wijken. In het ontwerpbestemmingsplan is een bepaling opgenomen dat minimaal 10% van de oppervlakte van de tot Wonen 4 bestemde gronden als groenvoorziening zal worden ingericht. Deze groene inrichting komt bovenop de tot ‘Groen’ bestemde gronden.

De woonstraat de Mulder heeft een breedte van 4,50 meter. Dit is een gangbare maat voor een 30 km straat. Een gemiddelde breedte van een auto bedraagt 1,75 meter. Indien een 30 km weg te breed wordt, ontstaat het risico op hard rijden wat een verkeersonveilige situatie met zich meebrengt. De woonstraat is bestemd in het ontwerp bestemmingsplan. Indien in de toekomst knelpunten ontstaan kan er voor gekozen worden de straat hierop aan te passen.

#### **Ten aanzien van zienswijze punt 3: slechte invloed op de leefbaarheid van de buurt**

Een gegeven is dat de buurt zich nu ook kenmerkt door een gevarieerd aanbod aan woningbouwtypologieën. Naast vrijstaande woningen zijn er ook tweekappers en aaneengebouwde woningen aanwezig binnen Stokekkers. Het ‘type mensen’ wordt niet geregeld binnen het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan beperkt zich tot de ruimtelijke ordening, welke de herziening zeer voorstelbaar maakt.

#### **Ten aanzien van zienswijze punt 4: slechte invloed op waardeontwikkeling woning**

Voor het beantwoorden van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van punt 2 van zienswijze 1

### **Conclusie zienswijze**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze 5:**

---

De heer R.J.G. van de Ven, Het Kaar 44 te Hapert, brief d.d. 18 november 2013, ontvangen op 19 november 2013, ons kenmerk 13ik.6208. Indiener zienswijze is tevens gemachtigde namens:

- De heer J.G.J. van de Ven, Het Kaar 40
- Mevrouw W. Smetsers, Het Kaar 34
- Mevrouw A. Duis, Het Kaar 17
- De heer R. Diender, Het Kaar 15
- Mevrouw M. Huijsmans-Leijen, Het Kaar 25

### **Kernpunten van de ingediende zienswijze**

De zienswijze beperkt zich tot het bouwblok gelegen achter de woningen aan het Kaar 38 t/m 44 en bevat de volgende kernpunten:

- 1) Extra toegelaten woningbouwtypologieën voor dit bouwblok. Naast de reeds bestemde vrijstaande woningen kunnen er nu ook tweekappers, gestapelde en aaneengebouwden woningen worden opgericht. Dit leidt tot verlies van privacy en uitzicht.
- 2) Afstand tussen het kavel het Kaar 44 en het bouwblok bedraagt slechts 6 meter. Dit vindt indiener zienswijze onacceptabel weinig. Het verzoek is om deze afstand minimaal naar 15 meter te vergroten.

### **Beoordeling zienswijze**

#### **Ten aanzien van zienswijze punt 1: toelaten extra woningbouwtypologieën**

Voor het beantwoorden van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3. Bena-drukt wordt dat gestapelde woningbouw binnen dit gebied niet toegestaan is. Geschakelde bouw is wel mogelijk.

#### **Ten aanzien van zienswijze punt 2: afstand tot bestaande bebouwing het Kaar 44**

De afstand van het bouwblok tot de bestaande bebouwing is onveranderd. In het geldende bestem-mingsplan Hapert 2010 is deze afstand al een gegeven. Er is geen reden om hiervan af te wijken en de door indiener zienswijze 15 meter te hanteren.

### **Conclusie zienswijze**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **B. Ambtshalve aanvulling**

Als gevolg daarvan worden ambtshalve de volgende wijzigingen aangebracht:

### Toelichting

**Pagina 10:** tabel. De bergingsopgave bij T=10 en T=100 is opgenomen in m2.  
Veranderen in: m3.

### Verbeelding

### Regels

## **Resumerend**

### A. Zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van vaststelling of tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

### B. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve vindt er op pagina 10 van de toelichting een kleine wijziging plaats in de tabel.  
M2 wordt vervangen door m3.

Bladel,

De raad van de gemeente Bladel,

De burgemeester,

De griffier,