

Bijlage I

Nota van zienswijzen

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Roessel 2, Bakel" heeft met ingang van 26 april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Door zes omwonenden is van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Zienswijzen

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn en op de juiste wijze ontvangen. De zienswijzen zijn ontvankelijk zodat aan een inhoudelijke behandeling ervan wordt toegekomen

1. Zienswijze bewoner Hooze Braak 21 Bakel

Samenvatting zienswijze

Bewoner is niet tegen bouwen, maar wel tegen het weghalen van meerdere bomen. Verzocht wordt om het plan zo aan te passen dat de bomen behouden blijven en het stuk natuur bewaard blijft.

Beantwoording zienswijze

Het behoud en de aanplant van bomen heeft vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt grote meerwaarde voor het plan. Bomen zijn daarom zoveel mogelijk behouden en nieuwe bomen zijn ingepast in het plan. In het plan zullen 29 bomen blijven staan. Hiervan hebben 26 bomen een stamomtrek van 20-25 centimeter en 3 een stamomtrek die kleiner is. Naast het behoud van bestaande bomen zullen er 11 nieuwe bomen aangeplant worden. Ter borging van de bestaande en nieuw aan te planten bomen binnen het plangebied is een beplantingsplan opgesteld.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze bewoners Hooze Braak 23 Bakel

Samenvatting zienswijze

Bewoners zijn niet tegen het bouwen van woningen. Zij vinden het echter jammer dat nagenoeg alle bomen verdwijnen. Zij vragen om behoud van beide bomen achter hun perceel en zo mogelijk behoud van een groenstrook waar ook deze bomen onderdeel van uitmaken.

Beantwoording zienswijze

Het behoud en de aanplant van bomen heeft vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt grote meerwaarde voor het plan. Bomen zijn daarom zoveel mogelijk behouden en nieuwe bomen zijn ingepast in het plan. Zoals is opgenomen in het bestemmingsplan, zullen er 29 bomen blijven staan. Hiervan hebben 26 bomen een stamomtrek van 20-25 centimeter en 3 een stamomtrek die kleiner is. Naast het behoud van bestaande bomen zullen er 11 nieuwe bomen aangeplant worden. Ter borging van de bestaande en nieuw aan te planten

bomen binnen het plangebied is een beplantingsplan opgesteld. Deze is als bijlage aan de planregels toegevoegd.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze bewoners Hooge Braak 25 Bakel

Samenvatting zienswijze

Bewoners merken op dat zij destijds hebben gekozen voor een bouwka­vel op deze locatie omdat er niet achter het perceel ge­bouwd mocht worden vanwege het tankstation. Nu verdwijnt het tankstation en wordt de bedrijfsbestemming omgezet in een woonbestemming. Daar hebben bewoners in principe geen bezwaar tegen. Waar zij wel bezwaar tegen hebben is dat als gevolg van het plan een stuk groen, bestaande uit beukenbomen, verdwijnt. In het kader van de omgevingsdialoog hebben zij dat ook aangegeven bij de ontwikkelaar, die daar vervolgens niet meer op heeft gereageerd.

Er is, in tegenstelling tot bij de bewoners van Hooge Braak 13, 15, 17 en 19, geen rekening gehouden met de belangen van de bewoners van de nummers 21, 23, 25 en 27 als het gaat om behoud van groen. De bomen die verdwijnen als gevolg van het plan staan er al langer dan 25 jaar en verkeren in een goede staat.

Met een kleine aanpassing kan volgens de bewoners de groenstrook met bomen behouden blijven door de verkaveling aan te passen of door één kavel uit het plan te halen..

Beantwoording zienswijze

Het behoud en de aanplant van bomen heeft vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt grote meerwaarde voor het plan. Bomen zijn daarom zoveel mogelijk behouden en nieuwe bomen zijn ingepast in het plan. In het plan zullen 29 bomen blijven staan. Hiervan hebben 26 bomen een stamomtrek van 20-25 centimeter en 3 een stamomtrek die kleiner is. Naast het behoud van bestaande bomen zullen er 11 nieuwe bomen aangeplant worden. Ter borging van de bestaande en nieuw aan te planten bomen binnen het plangebied is een beplantingsplan opgesteld.

De indiener van deze zienswijze stelt voor dat een kleine aanpassing ervoor zorgt dat de bomen behouden blijven. Hiervoor kan volgens indiener van deze zienswijze de verkaveling worden aangepast of één kavel uit het plan worden gehaald. Echter kan dit scenario niet worden ingewilligd, omdat het plan op deze manier niet meer zal voldoen aan de bestaande stedenbouwkundige en beleidstechnische principes. Zo zal vermindering van de woningbouwintensiteit leiden tot een slechter betaalbaar woningbouwaanbod. Verandering van de verkaveling zal zorgen voor een niet aaneengesloten groenstrook. We achten hierdoor dat het bestaande stedenbouwkundig plan voldoet aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

Alhoewel we erkennen dat het plan niet symmetrisch vormgegeven is, worden de belangen van omwonende niet onevenredig geschaad door de huidige vormgeving van het plan.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4 en 5. Zienswijze bewoners Hooge Braak 27 en 33

Samenvatting zienswijze

Bewoners merken op dat zij destijds hebben gekozen voor een bouwka­vel op deze locatie vanwege de privacy, er mocht niet achter het perceel ge­bouwd worden vanwege het

tankstation. Nu verdwijnt het tankstation en wordt de bedrijfsbestemming omgezet in een woonbestemming. Daar is begrip voor. Waar zij wel bezwaar tegen hebben is dat als gevolg van het plan een stuk groen, bestaande uit beukenbomen, verdwijnt. In het kader van de omgevingsdialoog hebben zij dat ook aangegeven bij de ontwikkelaar, die daar vervolgens niet meer op heeft gereageerd.

De punten waar de bewoners zich zorgen om maken zijn het verdwijnen van groen en de vogels en dieren die daarbij horen. Dagelijks worden vleermuizen gezien, bewoners zijn bang dat dit door de bouw verdwijnt. De stelling dat in het gebied geen vleermuizen zijn is onjuist, beter onderzoek is noodzakelijk. Verder wordt gesteld dat het woongenot achteruit gaat door geluidsoverlast en verlies aan privacy en dat de ontsluiting aan de Hoge Braak door sluipverkeer naar de Jumbo leidt tot aantasting van de verkeersveiligheid. Tot slot geven bewoners aan bang te zijn voor parkeeroverlast. Omdat bij de twee-onder-een kap woningen 4 auto's op een smalle oprit moeten staan zullen de parkeerplaatsen bezet worden die bestemd zijn voor woningen aan de oostkant van het plan, waardoor de bewoners aan de oostkant gaan parkeren op de Hoge Braak wat leidt tot een gebrek aan parkeerplaatsen daar.

Er is, in tegenstelling tot bij de bewoners van Hooge Braak 13, 15, 17 en 19, geen rekening gehouden met de belangen van de bewoners van de nummers 21, 23, 25 en 27 als het gaat om behoud van groen. De bomen die verdwijnen als gevolg van het plan staan er al langer dan 25 jaar en verkeren in een goede staat.

Met een kleine aanpassing kan volgens de bewoners de groenstrook met bomen behouden blijven door de verkaveling aan te passen of door één kavel uit het plan te halen.

Beantwoording zienswijze

Als gevolg van het planvoornemen worden enkele bomen binnen het plangebied gekapt. Aantastingen van een eventuele vaste vliegroute en foerageergebied zijn echter niet te verwachten. De aanwezigheid van vleermuisverblijven is volgens het vleermuisprotocol onderzocht. Uit dit vervolgonderzoek blijkt dat in het plangebied geen vleermuisverblijven zijn aangetroffen. Daarnaast zijn in of rond het plangebied geen paarterritoria waargenomen. Aantasting van een eventueel vast vliegroute of foerageergebied zijn niet te verwachten, aangezien de groenstructuur intact blijft en wordt uitgebreid door de aanplant van nieuw groen. Verlichting binnen het plangebied dient vleermuisvriendelijk te zijn.

Het behoud en de aanplant van bomen heeft vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt grote meerwaarde voor het plan. Bomen zijn daarom zoveel mogelijk behouden en nieuwe bomen zijn ingepast in het plan. In het plan zullen 29 bomen blijven staan. Hiervan hebben 26 bomen een stamomtrek van 20-25 centimeter en 3 een stamomtrek die kleiner is. Naast het behoud van bestaande bomen zullen er 11 nieuwe bomen aangeplant worden. Ter borging van de bestaande en nieuw aan te planten bomen binnen het plangebied is een beplantingsplan opgesteld.

Parkeren

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Uitgangspunt hiervoor is de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Volgens deze nota zijn in het plangebied 81 parkeerplaatsen benodigd. In het plan wordt voorzien in zowel openbaar toegankelijke, als parkeerplaatsen op opritten voorzien. In totaal worden er 49 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd en 32 op de opritten. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van 81 parkeerplaatsen. Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De indiener van de zienswijze geeft aan dat de parkeerplaatsen op de opritten van tweekappers mogelijk te smal zijn, waardoor men mogelijk anderszins parkeert aan de oostzijde van het plangebied. Dat de bezetting van parkeerplaatsen niet 100% is, is meegenomen in de parkeerbehoefteberekening. Hiervoor hanteert de gemeente Gemert-Bakel de rekenwaarden conform de landelijke richtlijnen van het CROW. Met deze opmerking is dus reeds rekening gehouden en de benodigde parkeerplekken zijn hierop afgestemd.

Verkeersveiligheid

Het aantal verkeersbewegingen neemt door realisatie van het plan, uitgaande van het maximum aantal woningen (maximaal 42 woningen) en gemiddeld 7 verkeersbewegingen per woning, toe met maximaal 294 per dag. Het aantal van 7 verkeersbeweging is een gemiddelde en gebaseerd op de verkeerscijfers van CROW-publicatie 317 'kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De ontsluiting van het plan heeft, vanuit verkeerskundig oogpunt, gelet op de breedte van de weg en het feit dat er sprake is van een 30-kilometer-per-uur-regime voldoende capaciteit om de verkeerstoename als gevolg van het plan op te vangen. Dit zal niet leiden tot een meer aanmerkelijke onveilige situatie.

Omliggende percelen

Alhoewel we erkennen dat het plan niet symmetrisch vormgegeven is, worden de belangen van de indiener van deze zienswijze niet onevenredig geschaad door de huidige vormgeving van het plan.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Zienswijze bewoners Dorpsstraat 81

Samenvatting zienswijze

Bewoners geven aan dat het plan leidt tot een verstoring van het uitzicht en verlies van privacy. Daarnaast wordt gevreesd dat de bestaande wateroverlast zal toenemen omdat de grond waarop de woningen in het nieuwe plan worden gebouwd hoger ligt dan de Dorpsstraat en de woning, meer woningen op de riolering worden aangesloten en regenwater minder snel in de grond trekt door het verdwijnen van groen.

Ook geven bewoners aan dat verkeersveiligheid en geluidsoverlast zal verergeren door toenemende verkeersdruk van en naar de woonwijk. Daarbij komt dat er lichtoverlast plaatsvindt doordat de koplampen van auto's op de aan te leggen toegangsweg direct op de woning uitkomt.

Tot slot geven bewoners aan bezorgd te zijn dat de werkzaamheden die verbonden zijn aan de aanbouw van de nieuwe wijk en de toenemende verkeersdruk schade ontstaat aan hun gedateerde woning.

Beantwoording zienswijze

Waterberging

Volgens ons 'Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023' dienen nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente hydrologisch neutraal te worden ontwikkeld. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de huidige situatie tot gevolg mag hebben. Ook wordt bij voorkeur regenwater binnen de planlocatie geïnfiltreerd in de bodem. Middels een infiltratieonderzoek, uitgevoerd door Aeres Milieu, is een beschrijving gegeven van de bestaande waterhuishouding, wat is aangevuld met veldwerk- en infiltratiegegevens binnen het plangebied. De rapporten zijn opgeleverd op 25 januari 2021 als bijlage 5 aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Naar aanleiding van het onderzoek worden onderstaande maatregelen getrokken.

Als waterbergingsvoorziening worden onder andere twee wadi's aangelegd. Één daarvan ligt ten oosten van het plangebied in de gemeentelijke groenstrook. Daarnaast wordt binnen het plangebied 1.692 m² aan openbaar groen gerealiseerd. Hemelwater kan hier langzaam in de grond infiltreren. Gezien de diepe grondwaterstand is er voldoende capaciteit in de grond voor de benodigde waterbergingsbehoefte. Verder worden voor de verharde delen van het plangebied ondergrondse infiltratievoorzieningen gerealiseerd. De realisatie en instandhouding van het openbaar groen binnen het plangebied wordt met een beplantingsplan geborgd. De infiltratievoorzieningen voldoen aan de gestelde eisen en al het hemelwater van zowel de woningen als de openbare verharding kan op eigen terrein worden verwerkt, waardoor de wadi's als feitelijke back-up voorziening gelden bij extremere neerslag dan waar de gestelde eisen rekening mee houden. Bij de voorgenomen planontwikkeling wordt met een goede waterhuishoudkundige situatie rekening gehouden. In artikel 14.2 van de planregels is dit eveneens met een voorwaardelijke verplichting geborgd.

Verkeersveiligheid

Het aantal verkeersbewegingen neemt door realisatie van het plan, uitgaande van het maximum aantal woningen (maximaal 42 woningen) en gemiddeld 7 verkeersbewegingen per woning, toe met maximaal 294 per dag. Het aantal van 7 verkeersbeweging is een gemiddelde en gebaseerd op de verkeerscijfers van CROW-publicatie 317 'kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De ontsluiting van het plan heeft, vanuit verkeerskundig oogpunt, gelet op de breedte van de weg en het feit dat er sprake is van een 30-kilometer-per-uur-regime voldoende capaciteit om de verkeerstoename als gevolg van het plan op te vangen. Dit zal niet leiden tot een aanmerkelijk onveilige situatie.

Privacy

We begrijpen dat de nieuwe situatie zal leiden tot een wijziging van het huidige uitzicht en privacy van de indiener van de zienswijze. We zien echter geen andere mogelijkheden tot het ontsluiten van dit gebied, nu er aan alle onbebouwde zijdes van het plangebied reeds aansluitingen zijn gemaakt om het verkeer zoveel mogelijk te ontlasten. Gezien de huidige positionering van de parkeerhavens aan de oostzijde van het plangebied, achten wij dat het overgrote gedeelte van de extra verkeersbewegingen die dit plan veroorzaakt niet aan de westzijde van het plangebied zal plaatsvinden.

Schade aan woning

De wijze waarop de werkzaamheden in het kader van het realiseren van de nieuwe wijk plaatsvinden zijn kwesties van uitvoering van het bestemmingsplan aan de orde komen en eveneens privaatrechtelijke aangelegenheden. Wij hebben geen aanknopingspunten op basis waarvan het aannemelijk is dat hetgeen het plan mogelijk maakt niet kan worden gerealiseerd zonder een onaanvaardbaar risico voor de woning van de indiener van de zienswijze.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.