

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

1. INLEIDING

Het ontwerp van het (Omgevingswet)programma ‘Woningbouwontwikkeling Deelse Kampen, Gemert’ heeft met ingang van 11 juni 2024 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal vier zienswijzen ingediend. In deze nota worden de zienswijzen samengevat en beantwoord.

2. ZIENSWIJZEN

2.1. Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

Het Waterschap Aa en Maas heeft op 11 juli 2024 per e-mail een zienswijze ingediend. Op 15 juli 2024 hebben we deze zienswijze tevens per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener merkt op dat de Deelse Kampen een lager gelegen gebied betreft met relatief hoge grondwaterstanden. Daarom adviseert indiener ons om – in het kader van de verdere planvorming – een geohydrologisch onderzoek te laten uitvoeren.
2. Indiener wijst verder op de steeds extremere weersituaties als gevolg van klimaatverandering. Indiener adviseert ons de ‘Maatlat klimaatadaptief bouwen’ van de Rijksoverheid als (minimaal) vertrekpunt te nemen om hierop voorbereid te zijn. Indiener wijst daarbij in het bijzonder op de in deze maatlat opgenomen norm voor wateroverlast en adviseert een waterberging van 70 mm per m² verharding.
3. Indiener heeft verder nog een aantal inhoudelijke opmerkingen op het geohydrologisch bureauonderzoek dat is uitgevoerd.

Beantwoording zienswijze

1. Wij delen deze zienswijze. In het kader van de verdere uitwerking wordt er een geohydrologisch (vervolg)onderzoek uitgevoerd.
2. Het programma voor de Deelse Kampen is – conform de Maatlat klimaatadaptief bouwen – opgebouwd aan de hand van het principe “bodem en water sturend”. Het programma biedt hiermee een stevige basis om tot een klimaatbestendig plan te komen, met voldoende ruimte voor water en groen. Op dit moment hanteert de gemeente Gemert-Bakel een waterbergingsnorm van 60 mm per m² (zoals vastgelegd in het Gemeentelijke Watertakenplan). Voor neerslag waarbij, conform de Maatlat klimaatadaptief bouwen, geen wateroverlast op zou mogen treden, mag ook opvang van water buiten de waterberging plaatsvinden (mits dit niet leidt tot water in woningen en bedrijven).

3. De inhoudelijke opmerkingen op het geohydrologisch onderzoek worden ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het programma.

2.2. Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

[redacted] hebben een gezamenlijke zienswijze ingediend. We hebben deze zienswijze op 22 juli 2024 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. In het ontwerpprogramma zijn diverse wandelpaden ingetekend die het [redacted]
[redacted]
[redacted] verzoeken de wandelpaden die op hun gronden zijn geprojecteerd uit het programma te halen.
2. Indieners wijzen erop dat het [redacted]
goed bereikbaar moeten blijven voor (vracht)auto's. Indieners pleiten voor een ontsluiting via de Boekelseweg in plaats van via de Groensteeg (en de nieuw te realiseren woonwijk). Enerzijds omdat dit een kortere route betreft en anderzijds om overlast voor toekomstige bewoners te voorkomen.

Beantwoording zienswijze

1. Wij begrijpen de zorgen van indieners. Daarom hebben we de bedoelde wandelpaden uit het programma gehaald.
2. De bereikbaarheid van het [redacted]
hebben onze aandacht. We begrijpen de [redacted]
[redacted], onder andere om overlast voor de toekomstige bewoners van het Wvg-gebied te voorkomen. Wij delen het standpunt dat een ontsluiting op de [redacted]
[redacted] – en bekijken bij de nadere uitwerking hoe we hier invulling aan kunnen geven.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de [redacted] die waren ingetekend op de [redacted] uit het programma gehaald.

2.3. Zienswijze 3

Ontvankelijkheid

De zienswijze is per e-mail ingediend op 28 juli 2024. Formeel is de zienswijze daarmee niet tijdig ingediend. Desalniettemin voorzien we de zienswijze hieronder van een beantwoording.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener is een van de toekomstige bewoners van Doonheide II, fase X [REDACTED]. Indiener maakt zich zorgen over de verbinding voor langzaam verkeer die op korte afstand van zijn woning is ingetekend. Indiener vraagt ons om deze verbinding – conform het stedenbouwkundig plan voor Doonheide II, fase X – in te richten als wandelpad en verzoekt ons nadrukkelijk om hier geen fietspad van te maken.

Beantwoording zienswijze

1. In het programma maken we onderscheid tussen fietsroutes (oranje stippellijnen) en informele (wandel)paden (gele stippellijnen). De door de inspreker bedoelde verbinding is ingetekend als gele stippellijn en wordt dus – conform het stedenbouwkundig plan voor Doonheide II, fase X – ingericht als wandelpad.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn we tot de conclusie gekomen dat het verschil tussen gele stippellijnen en oranje stippellijnen niet duidelijk blijkt uit de legenda bij de algemene visiekaart op pagina 26 en de legenda bij de themakaart verkeer op pagina 36. Het programma is op dit punt verduidelijkt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing. Wel worden de legenda bij de algemene visiekaart op pagina 26 en de legenda bij de themakaart verkeer op pagina 36 verduidelijkt.

2.4. Zienswijze 4

Ontvankelijkheid

De zienswijze is gedateerd en ontvangen op 24 juli 2024. Formeel is de zienswijze daarmee niet tijdig ingediend. Desalniettemin voorzien we de zienswijze hieronder van een beantwoording.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener heeft de communicatie over het proces – waaronder de dialoogavonden – als onduidelijk ervaren. In het verlengde hiervan geeft indiener dat hij zich niet betrokken voelt en dat hij zijn inbreng niet terugziet in de ruimtelijke visie.
2. Verder brengt indiener in zijn zienswijze een groot aantal vragen naar voren, onder andere ten aanzien van de opwaardering van de Groenesteeg, de situering van de toekomstige woningen en het openbaar groen nabij zijn perceel. Indiener geeft aan dat deze vragen tijdens de dialoog- en inloopavonden onvoldoende beantwoord zijn.

Beantwoording zienswijze

1. Tijdens het opstellen van de visie hebben twee dialoogavonden en één inloopavond plaatsgevonden. Doel hiervan was om tot een breed gedragen ruimtelijke visie voor het Wvg-gebied te komen. We betreuren het dat indiener zich – ondanks onze oprechte inspanningen – niet gehoord en betrokken voelt. Ook betreuren wij het dat indiener de communicatie omtrent het proces (waaronder de dialoogavonden) als onduidelijk heeft ervaren.
2. Voorliggend programma betreft een visie op hoofdlijnen. We zetten hiermee een stip op de horizon en leggen de eerste ruimtelijke kaders vast. Veel zaken moeten nog nader worden onderzocht en uitgewerkt. Het overgrote deel van de vragen kunnen we pas beantwoorden als we verder zijn met de planvorming (opstellen van een stedenbouwkundig plan, vertalen ruimtelijke visie naar een wijziging van het omgevingsplan).

Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is indiener uitgenodigd voor een gesprek op het gemeentehuis, met als doel zoveel mogelijk vragen alsnog te beantwoorden en uitleg te geven over het vervolgtraject.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In de vast te stellen versie van het programma zijn tot slot twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

1. De reeds in gang gezette woningbouwontwikkelingen aan de Deel zijn duidelijker weergegeven op de diverse kaartbeelden.
2. In de vast te stellen versie van het programma is een bandbreedte opgenomen met betrekking tot het aantal te realiseren woningen. Er wordt nu gesproken over “600 tot 800 woningen”. Het precieze aantal woningen wordt bepaald bij de verdere uitwerking en is afhankelijk van de benodigde ruimte voor aspecten als groen, water en parkeren.