

Brakelsche Hoeve

verslag	informatieavond bestemmingsplan "Brakel, Burgemeester Posweg 12"	
datum	28 februari 2013, 19.00-21.00 u	
locatie	Huis Brakel, Brakel	
aanwezig	de heer Van Bragt de heer Van Rooij de heer Hoogendoorn de heer Van Veghel mevrouw Dirken de heer Bassa circa 30 belangstellenden	Gemeente Zaltbommel Gemeente Zaltbommel Staton Bouw Staton Bouw Staton Bouw Koophuis Makelaars

De avond werd geopend door dhr. Hoogendoorn van Staton, door iedereen welkom te heten. Hierna heeft wethouder van Bragt een toespraak gehouden. De heer Hoogendoorn heeft een korte presentatie gegeven van het bedrijf en een toelichting op de plannen die ontworpen zijn door architect van Veghel. Er zijn 3D-impresies vanuit de Burgemeester Posweg en vanuit de Nieuwstraat getoond, die een duidelijk beeld van de nieuwe situatie geven. Namens de gemeente heeft de heer van Rooij gesproken en de (tijds)planning toegelicht. De adviseur van Staton, mevrouw Dirken, heeft een toelichting gegeven op de procedure.

De aanwezigen is duidelijk geworden hoe de procedure verloopt en hoe men om dient te gaan met zienswijzen. Benadrukt werd dat de gemeente en de ontwikkelaar bij voorkeur zo vroeg mogelijk opmerkingen ontvangen van omwonenden. Deze kunnen waar mogelijk in de definitieve plannen worden verwerkt.

De aanwezigen hebben aangegeven dat zij een tweede informatieavond tijdens de bestemmingsplanprocedure niet nodig vinden, als zij door de gemeente op de hoogte worden gesteld dat het bestemmingsplan ter inzage ligt.

Hierna kregen de aanwezigen vragen te stellen en opmerkingen te maken. De volgende zaken kwamen aan de orde:

- *Hoe is de naam tot stand gekomen (Brakelsche hoeve)?*
De naam is tot stand gekomen na raadpleging van diverse mensen, zoals de makelaar en diverse adviseurs. De gekozen naam leek de ontwikkelaar een geschikte naam omdat het een boerderij betreft.
- *De hoogte van de huizen in de Nieuwstraat oogt nogal kolossaal ten opzichte van de nu aanwezige bebouwing.*
Voor een deel wordt dit beeld geschetst door het 3D-perspectief, waarop de bebouwing is ingetekend. De nieuwe woningen zijn daarnaast inderdaad hoger dan in het huidige bestemmingsplan is toegestaan. De nieuwe hoogte wordt in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd. In overleg met de architect en de welstandscommissie zal in elk geval nog eens goed bekeken worden of het ontwerp van de woningen aan de Nieuwstraat kan worden aangepast. De architect zal ook een straatprojectie ma-

ken van de naastliggende woningen en de woningen die zullen worden gebouwd. Daarbij zal ook een projectie worden gemaakt waarbij op een aantal momenten in het jaar de bezonning van de straatwand aan de overzijde van de Nieuwstraat duidelijk wordt.

- *Ik krijg last van het verkeer langs mijn woning aan de Burgemeester Posweg.*
Dit zal niet veel meer zijn dan tijdens het gebruik van de Rabobank het geval is geweest. Er is immers altijd al sprake geweest van een parkeerplaats die intensief gebruikt werd voorheen door de Rabobank. Wel zal er nu ook verkeer buiten kantoor tijden van het terrein gebruik maken. De huidige uitritfunctie blijft gehandhaafd.
- *Eigenaren van omliggende percelen merken op dat de hoogte van de bestrating nu erg hoog is ten opzichte van de omliggende woningen.*
De peilhoogte van de stalwoningen lijkt nu hoger dan in werkelijkheid is. Er zal bij het bepalen van de definitieve peilhoogte rekening worden gehouden met de hoogte van de huidige boerderij (oude Rabobank) en de woning van de burens. Uitgangspunt is de gemiddelde hoogte. Dit zou kunnen betekenen dat het oude parkeerterrein nog moet worden verlaagd. De ontwikkelaar zal in onderling overleg met de betreffende buurman aan de Burgemeester Posweg en Nieuwstraat bezien wat de meest geschikte oplossing is.
- *De hoogteverschillen van de omliggende percelen zijn nog niet goed in kaart gebracht.*
De ontwikkelaar zal een hoogtemeting uit laten voeren zodat dit beter in beeld kan worden gebracht.
- *De carports grenzend aan het perceel van de buurman aan de Nieuwstraat lijken erg hoog te worden.*
Deze zijn niet hoger dan bijgebouwen die op andere percelen (al dan niet vergunningvrij) gebouwd mogen worden. Vanwege het verschil in peilhoogtes tussen diverse percelen rond het plangebied kan de hoogte echter anders ervaren worden. Er zal in overleg met de architect en de welstandscommissie bezien worden of de kapschuur annex carport een andere nokvorm kan krijgen. Er zal echter ook sprake moeten blijven van een bruikbaar gebouw; volwassenen moeten het bouwwerk conform de eisen uit onder andere het Bouwbesluit kunnen gebruiken. De ontwikkelaar zal in onderling overleg met de betreffende buurman aan de Nieuwstraat bezien of er een oplossing is waar beide partijen zich in kunnen vinden.
- *Kan ik een zienswijze indienen?*
Ja, dit kan gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Dit wordt op de gemeentepagina bekend gemaakt; daarnaast zal de gemeente de omwonenden er ook persoonlijk op attenderen dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.
- *Als ik denk dat mijn woning in waarde daalt door dit plan, hoe werkt dat dan?*
Als het bestemmingsplan is vastgesteld en in werking getreden, kan er bij de gemeente een verzoek om planschade worden ingediend. De bouw mogelijkheden die nu al bestaan worden door een onafhankelijke commissie vergeleken met de nieuwe bouw mogelijkheden. Er wordt door deze commissie beoordeeld of het verschil invloed heeft op de waarde van de omliggende woningen en zo ja, hoe groot die invloed is. De gemeente heeft met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over eventuele planschade.

- *Er komen geen parkeerplaatsen bij aan de Nieuwstraat. Wij parkeren hier nu onze auto's.*
Het plan voldoet aan de parkeernormen die door de gemeente zijn gesteld. De auto van de bewoners van de nieuwe woningen aan de Nieuwstraat wordt op het eigen terrein geparkeerd. Het parkeren in de Nieuwstraat zelf is nu al beperkt. De gemeente zal bezien of de huidige situatie kan worden verbeterd.
- *Kan er over het plangebied rondgereden worden?*
Nee, er kan niet rondgereden worden. De in- en uitrit blijft zoals nu ook het geval is aan de Burgemeester Posweg.
- *Wordt de groenvoorziening precies zoals die nu op de tekening staat?*
Nee, deze bomen en overige voorzieningen zijn indicatief op de tekening geplaatst.