

Loverbosch fase 2 2016

Datum : 25 januari 2018

Nummer: 122-021

Betreft : beantwoording vooroverlegreacties

Aanleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan Loverbosch fase 2 is voor vooroverleg toegestuurd aan de gebruikelijke overlegpartners. De vooroverlegreacties zijn hierna samengevat en van een beantwoording voorzien.

Provincie Noord-Brabant, brief d.d. 6 juni 2017, kenmerk C2208370/4193478

Reactie

De uitwerkingsplicht voor een deel van het woongebied ontnemt de mogelijkheid om in de toekomst in te spelen op nu nog onvoorziene inbreidingsmogelijkheden in de toekomst.

Beantwoording

De gemeente volgt in haar woningbouwprogrammering de doelstellingen op het gebied van inbreiding voor uitbreiding. Op basis van de meest actuele planning zijn alle reële inbreidingsmogelijkheden van substantiële omvang in beeld gebracht in de woningbouwmonitor gemeente Asten 2017 – 2025 (zie bijlage). Daarnaast rest nog een woningbouwtaakstelling die in de vorm van uitbreiding in het plan Loverbosch fase 2 kan worden gerealiseerd. In de woningbouwmonitor is daarbij een fasering opgenomen, waarbij in de periode tot en met 2025 in totaal 132 woningen gerealiseerd zullen worden. De overige (maximaal) 98 woningen¹ die in het bestemmingsplan Loverbosch fase 2 zijn opgenomen worden vanaf 2026 gerealiseerd. De verwachting is overigens dat de eerste woningen niet eerder dan in 2020 opgeleverd kunnen gaan worden, omdat de voorbereidingen voor het bouwrijp maken en het bouwrijp maken zelf meer tijd gaan kosten dan een paar maanden geleden – bij het vaststellen van de woningbouwmonitor – was voorzien.

Met de vaststelling van het Strategisch Huisvestingsplan Primair onderwijs gemeente Asten 2018 – 2028 (hierna: SHP) door de gemeenteraad op 30 januari 2018 is bekend geworden dat er een school voor primair onderwijs in het plangebied Loverbosch fase 2

¹ In de woningbouwmonitor wordt nog uitgegaan van het maximaal aantal woningen van 250 voor Loverbosch fase 2 zoals dat in het voorontwerp was opgenomen. Voortschrijdend inzicht heeft er echter toe geleid dat we de maximale plancapaciteit naar beneden hebben bijgesteld naar 230 woningen, in combinatie met de mogelijkheid om een school in het plangebied op te richten.

zal komen. Dit, in combinatie met de wens om de stedenbouwkundige samenhang tussen de uitbreiding en de bestaande kern te waarborgen, heeft ertoe geleid dat ervoor gekozen is om de uitwerkingsplicht uit het bestemmingsplan te halen en in plaats daarvan het gehele plangebied direct te bestemmen. Dit neemt echter niet weg dat wij de doelstelling inbreiding voor uitbreiding zullen blijven onderschrijven. Daar wij zelf eigenaar zijn van het plangebied kunnen wij rechtstreeks invloed uitoefenen op de snelheid van de gronduitgifte en deze – indien nodig – aanpassen aan de marktvraag en andere ontwikkelingen op inbreidingslocaties.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan; de uitwerkingsplicht wordt uit het bestemmingsplan gehaald en het maximum aantal woningen wordt verlaagd van 250 naar 230.

Reactie

Artikelen 1.15/1.16: de provincie adviseert slechts legale bebouwing en legaal gebruik op te nemen.

Beantwoording

Deze reactie leidt tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan; in 1.15 en 1.16 wordt 'legaal' toegevoegd.

Waterschap Aa en Maas, mail d.d. 1 juni 2017

Reactie

Het waterschap stemt in het kader van de watertoets in met het plan en adviseert ook de effecten van extreme neerslag in de omgeving van het plan inzichtelijk te maken.

Beantwoording

De gemeente is mede n.a.v. deze reactie aan het onderzoeken of er in het plangebied extra ruimte voor water gerealiseerd kan worden, mede ter ontlasting van stroomopwaarts gelegen woongebied. Overigens heeft dit wellicht invloed op de invulling van het plangebied, maar blijft het juridische deel van het bestemmingsplan hierdoor ongewijzigd.

Deze reactie leidt daarom niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Brandweer Brabant-Zuidoost, brief d.d. 23 mei 2017

Reactie

Als een appartementengebouw uit 4 of minder bouwlagen bestaat, volstaat de reguliere bluswatervoorziening.

Beantwoording

In het bestemmingsplan worden geen hogere gebouwen toegestaan.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie

Om het plan geschikt te maken voor hulpdiensten, moet aan verschillende voorwaarden worden voldaan m.b.t. afmetingen (wegbreedten, weglengten, draaimogelijkheden etc.).

Beantwoording

Deze aspecten zijn relevant voor de verdere uitwerking van het inrichtingsplan dat op het bestemmingsplan zal volgen. De aangegeven aandachtspunten zijn uitvoerbaar en worden niet belemmerd door de opzet van het bestemmingsplan.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Vrouwen Adviescommissie, brief d.d. 6 juni 2017

Reactie 1: Levensloopgeschied Wonen

De afstand naar het dorp is vrij groot, dit kan voor senioren een belemmering zijn.

Beantwoording

Voor senioren worden ook centrumdorps woningen gerealiseerd. Bewoners hebben de keuze om al dan niet een centrumdorps woonlocatie te betrekken.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie 2: Functiemenging

Zijn de diverse hoekpercelen hiervoor geschikt?

Beantwoording

De hoekpercelen zijn, evenals de andere percelen, geschikt voor reguliere functiemenging binnen de woonbestemming, zoals een beroep aan huis. Het bestemmingsplan bevat daartoe de reguliere gebruiksbepaling.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie 5: Geluid

aandacht gewenst voor geluidsbelasting(overlast) A 67 en N 279,

Beantwoording

De A67 (4 rijstroken, buitenstedelijk) ligt op een afstand van ruim 700 meter van het plangebied, terwijl de zone waarbinnen onderzoek noodzakelijk is, 400 meter bedraagt. De weg behoeft daarom niet onderzocht te worden.

De N279 is onderzocht op wegverkeerslawaai. Verwezen wordt naar de toelichting bij het bestemmingsplan, paragraaf 6.2 en bijlage 4 bij de toelichting, waarin in o.a. tabel 3.1 en 4.2 de geluidsbelasting en de cumulatieve geluidsbelasting zijn toegelicht. Het plan past binnen de wettelijk bepaalde normen voor wegverkeerslawaai, zo is uit het onderzoek gebleken.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie Groen- en speelvoorzieningen

7.2: doorgangen minimaal 1,20 m breed maken. Deze doorgangen zijn breed genoeg voor kindervagens en rolstoelen.

7.4: in verband met de toegankelijkheid de zijpaden minimaal 1,50 breed maken. Op een dergelijk pad kan men elkaar nog passeren. Op zijpaden zijn schelpen of houtsnippers mogelijk.

7.5: is er gedacht aan allergie of andere hinder van de bestaande en te plaatsen bomen?

7.6: zorgen dat er speel- en recreatieplekken, geschikt voor alle leeftijdscategorieën, zijn. Juist voor jongeren ontbreken in veel wijken de meest essentiële voorzieningen, waardoor er nogal eens problemen ontstaan, zoals overlast, vandalisme en kleine criminaliteit.

Beantwoording

Deze aspecten zijn relevant voor de verdere uitwerking van het inrichtingsplan dat op het bestemmingsplan zal volgen. De aangegeven aandachtspunten zijn uitvoerbaar en worden niet belemmerd door de opzet van het bestemmingsplan.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie 8: Sociale veiligheid

Opmerkingen: kinderspeelmogelijkheden niet te dicht bij water. kinderen kunnen hier niet veilig spelen

8.3: in verband met de sociale veiligheid er voor zorgen dat de inrichting overzichtelijk is. Belangrijk is dat speeltoestellen niet het zicht belemmeren op de speelplekken.

- 8.4: bij speelplekken zitbanken plaatsen in de schaduw én in de zon, omdat bij speelplekken voor jonge kinderen volwassenen dan toezicht kunnen houden. Een zitbank staat minimaal 15 m van een woning af, zodat directe overlast beperkt blijft als deze als hangplek wordt gebruikt.
- 8.5: voor de veiligheid van de kinderen voorkomen dat er giftige planten bij de speelplekken groeien.
- 8.6: speeltoestellen, zoals wippen, schommels en dergelijke goed in het zicht van woningen plaatsen, zodat toezicht mogelijk is en vandalisme voorkomen wordt.
- 8.7: rond (voet)balplekken of (voet)balveldjes een hek plaatsen, zodat ballen niet de straat op rollen en er verkeersonveilige situaties ontstaan. Bij voorkeur staan er massieve hekken of hekken gevuld met zand die het geluid dempen. Een bal die hard tegen een hol, metalen hek aangetrapt wordt, maakt veel lawaai.
- 8.9: in verband met de sociale veiligheid en informeel toezicht geen blinde wanden en muren richten op de openbare ruimte.

Beantwoording

Deze aspecten zijn relevant voor de verdere uitwerking van het inrichtingsplan dat op het bestemmingsplan zal volgen. De aangegeven aandachtspunten zijn uitvoerbaar en worden niet belemmerd door de opzet van het bestemmingsplan.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie

8.8: het is bijna onmogelijk is om waterpartijen absoluut veilig te maken voor kinderen. Voor jonge kinderen is de enige manier door te voorkomen dat ze bij het water kunnen komen, hoe ondiep het ook is. Oudere kinderen kunnen, ondanks genomen voorzorgsmaatregelen, vaak wel bij het water komen. Voor hen is het juist belangrijk ervoor te zorgen dat ze zelf weer uit het water kunnen komen als ze onbedoeld te water zijn geraakt. Beplanting op de landwaterlijn kan het onderscheid tussen land en water versterken en maakt het water minder goed bereikbaar. Alternatief bij te weinig ruimte voor een flauwe oever is een zogenaamde plasberm. Dit is een ondiepe overgang naar de diepere waterpartij van maximaal 1 m breed en maximaal 0,20 m diep.

Beantwoording

Deze aspecten zijn relevant voor de verdere uitwerking van het inrichtingsplan dat op het bestemmingsplan zal volgen. Omdat in de wijk veel ruimte zal worden ingericht voor waterberging, die deels gecombineerd wordt met openbaar toegankelijk (speel-)groen, is dit uitdrukkelijk een aandachtspunt dat meegenomen zal worden met het aanstaande afstemmingsoverleg over de inrichting van de waterberging. De aangegeven aandachtspunten zijn uitvoerbaar en worden niet belemmerd door de opzet van het bestemmingsplan.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie 9: Prettig leefklimaat

9.1: speciale honden uitlaatroutes of een hek met wildroosters bij de groen- en speelvoorzieningen te realiseren. Hondenpoep vervuult groen- en speelplekken vaak ernstig.

Beantwoording

Deze aspecten zijn relevant voor de verdere uitwerking van het inrichtingsplan dat op het bestemmingsplan zal volgen. De aangegeven aandachtspunten zijn uitvoerbaar en worden niet belemmerd door de opzet van het bestemmingsplan.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie 16: Verkeer

ontsluiting van de wijk lijkt ons niet voldoende. Op de Floralaan staat nu 's morgens al een soort file.

Beantwoording

Voor het bestemmingsplan is verkeerskundig onderzoek gedaan, waaruit is gebleken dat met de voorgestane hoofdontsluiting in de wijk, die aansluit met een T-kruising op de Floralaan, een goede verkeersafwikkeling mogelijk is.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie 20: Parkeren

20.1: Bij het situeren van parkeerplaatsen is van belang dat mensen met een handicap hun auto kunnen parkeren op eigen erf of op korte afstand van hun huis.

20.3: 2% van het totale aantal parkeerplaatsen bij woongebouw aan wijzen als algemene gehandicaptenparkeerplaats, omdat het belangrijk is dat mensen met een handicap ook gebruik kunnen maken van de voorzieningen en op korte afstand van hun huis kunnen parkeren.

20.4: een algemene gehandicaptenparkeerplaats op maximaal 25 m van de entree van een woongebouw/woning, bij een op- en afrit met een minimumbreedte van 1,2 m en een maximumhellinghoek van 1:10 zodat personen met een handicap dichtbij hun huis kunnen parkeren en voldoende ruimte hebben om in- en uit de auto te stappen.

Beantwoording

Deze aspecten zijn relevant voor de verdere uitwerking van het inrichtingsplan dat op het bestemmingsplan zal volgen. De aangegeven aandachtspunten zijn uitvoerbaar en worden niet belemmerd door de opzet van het bestemmingsplan.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie 22: Oversteekmogelijkheden

Voetpad langs Floralaan richting centrum en oversteek naar sterrenwijk ter hoogte van de Plutostraat.

Afstand naar centrum is meer dan 500m, dit is i.v.m. senioren een aandachtspunt.

Beantwoording

Dit tracé maakt geen deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan. Eventuele (fysieke) verkeersmaatregelen worden in het kader van het gemeentelijk verkeersbeleid overwogen, maar leiden niet tot aanpassingen in onderhavig bestemmingsplan.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

23: Tuinen en erfafscheidingen

23.3: geen hoge schuttingen in de zijtuinen, omdat deze het zicht beperken en kunnen bijdragen aan een sociaal onveilige situatie. Tevens draagt het ontbreken van hoge schuttingen bij aan een groene uitstraling van de buurt.

23.4: Natuurlijke tuinafscheidingen op hoeken mogen uitzicht niet beperken en niet te breed worden, waardoor het trottoir te smal wordt.

Beantwoording

Het bestemmingsplan bevat reguliere bepalingen voor de situering en hoogte van tuinafschermingen. In het beeldkwaliteitplan zijn aanvullend voorwaarden gesteld over de uitvoering en materialisering.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie 26: Achterpaden

26.4: in verband met de sociale veiligheid hebben achterpaden verlichtingspunten aan het begin van het pad en op maximaal 20 m afstand van elkaar.

26.5: in verband met de sociale veiligheid hebben achterpaden verlichtingspunten bij een splitsing.

Beantwoording

Deze aspecten zijn relevant voor de verdere uitwerking van het inrichtingsplan dat op het bestemmingsplan zal volgen. De aangegeven aandachtspunten zijn uitvoerbaar en worden niet belemmerd door de opzet van het bestemmingsplan.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.