

Raadsbesluit



21RAAD0196

Raadsvergadering : 25 november 2021
Agendapunt : 7a
Onderwerp : bestemmingsplan Sint Bernardus

De gemeenteraad van Bergeijk,
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 oktober 2021,
gezien het advies van de commissie GZ d.d. 09 november 2021,

besluit:

1. Medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de voormalige locatie van de St. Bernardusschool als woningbouwlocatie ten behoeve van de bouw van 6 sociale huurwoningen, 7 micro woningen en 1 vrijstaande woning, en daartoe het bestemmingsplan "Sint Bernardus", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBber1098-VAST vast te stellen.
2. De zienswijzen ongegrond te verklaren en de Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Sint Bernardus" vast te stellen.
3. De grondexploitatie 'Herbestemming Bernardusschool' vast te stellen.

Zoals besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bergeijk van 25 november 2021.

De gemeenteraad,

J.M. van Dongen-Hermans
Griffier

A. Callewaert – de Groot
Voorzitter

Raadsvoorstel



21RAAD0195

CONFORM BESLOTEN			
B EN W		RAAD	
DATUM	PAR.	DATUM	PAR.
		25/11/21	<i>[Handwritten signature]</i>

unaniem



Raadsvergadering d.d. : 25 november 2021

Afdeling : Beleid en Ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder M.M. Kuijken

Onderwerp : bestemmingsplan Sint Bernardus

Betreffend onderdeel : Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke
programmabegroting : ordening en stedelijke vernieuwing"

Agendapunt : 7a

Samenvatting / Inleiding

Door de verhuizing eind 2017 van de Bernardusschool naar het nieuwe gebouw aan de Terlostraat is het voormalige schoolgebouw aan 't Loo 109 leeg komen te staan. Het oude schoolgebouw is inmiddels gesloopt. De gronden zijn gemeentelijk eigendom. Aan de voormalige locatie van de St. Bernardusschool wordt een nieuwe invulling gegeven door de bouw van woningen, waarvan 6 sociale huurwoningen, 7 micro woningen en 1 vrijstaande woning. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu worden vastgesteld.



Advies

1. Medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de voormalige locatie van de St. Bernardusschool als woningbouwlocatie ten behoeve van de bouw van 6 sociale huurwoningen, 7 micro woningen en 1 vrijstaande woning, en daartoe het bestemmingsplan "Sint Bernardus", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBber1098-VAST vast te stellen.
2. De zienswijzen ongegrond te verklaren en de Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Sint Bernardus" vast te stellen.
3. De grondexploitatie 'Herbestemming Bernardusschool' vast te stellen.

Beoogd effect

Een passende invulling geven aan de voormalige locatie van de St. Bernardusschool door middel van woningbouw in de vorm van sociale huur, microwoningen en een vrijstaande woning. Hiermee wordt gedeeltelijk worden voorzien in de woningbouw behoefte.

Argumenten

1.1 De locatie is ruimtelijk geschikt

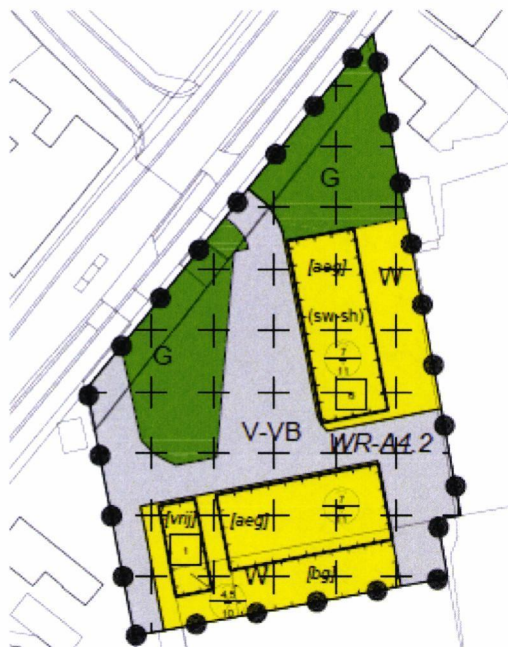
Het plangebied is de voormalige schoollocatie van St. Bernardus. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het Loo en aan de zuidzijde door het Achterste Loo. Aan de oost- en westzijde grenzen woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 3.100 m². Gezien de omvang van de vrijgekomen locatie is deze uitermate geschikt voor de bouw van meerdere woningen.

Er is gekozen voor een stedenbouwkundige opzet waarbij de woningen zullen worden gerealiseerd in de vorm van het voormalige schoolgebouw.

1.2 Er wordt gebouwd voor doelgroepen

Het plan voorziet in de realisatie van in totaal 14 woningen. De woningbouwtypes zijn als volgt verdeeld:

- 6 sociale huurwoningen (42 %), ondergebracht in een 2-laags bouwmassa en afgedekt met een kap. Deze bouwmassa komt aan de oostzijde van het woonhof;
- 7 Microwoningen (koop), met name bedoeld voor starters, uitgevoerd in een 1-laags bouwmassa afgedekt met een kap. Deze bouwmassa komt aan de zuidzijde van het woonhof;
- 1 vrijstaande woning (koop), Deze woning vormt de westelijke kop van de bebouwing aan de zuidzijde van het plangebied en ten westen van dit perceel is (de mogelijkheid voor) een ontsluiting (bedoeld voor langzaam verkeer) naar het achterliggende, in de toekomst mogelijk te ontwikkelen woongebied opgenomen.



Met de bouw van 6 sociale huurwoningen (42%) wordt ruimschoots voldaan aan het volkshuisvestingsbeleid, welke voorschrijft dat woningbouwontwikkelingen voor minimaal 30% aan sociale huurwoningen moeten worden gebouwd. Doordat er ook nog 7 microwoningen worden gebouwd (m.n. voor starters), is er slechts sprake van één woning welke niet voor een doelgroep wordt gebouwd.

1.3 Het plan is met de omgeving besproken

De plannen om woningen te bouwen op de locatie van de voormalige school zijn in een vroeg stadium besproken met dorpsraad 't Loo en Woningbelang. In eerste instantie is deze locatie in beeld gekomen om in totaal 15 sociale huurwoningen te realiseren. Uit gesprekken met de Dorpsraad en de omgeving bleek er weerstand tegen de bouw van een groot aantal sociale huurwoningen. In overleg met Dorpsraad 't Loo en Woningbelang is een programma in beeld gekomen waarbij er 6 (ipv 15) sociale huurwoningen worden gebouwd. Voor de overige woningen diende destijds nog nader bepaald te worden welk type koopwoningen op het overige deel van het plangebied worden gerealiseerd. De uiteindelijke invulling met, naast 6 sociale huurwoningen, 7 microwoningen en 1 vrijstaande woning is tijdens een informatie- en dialogavond gepresenteerd aan belangstellenden.

2.1 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 29 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn vijf zienswijzen ingekomen van omwonenden. Elke zienswijze is in een persoonlijk gesprek nog toegelicht. In één situatie heeft dit geleid tot aanvullende zienswijzen. Voor de ingediende zienswijzen en onze reactie hierop verwijzen wij u naar de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan Sint Bernardus'. De zienswijzen geven echter geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.



3.1 Met vaststelling van de grondexploitatie wordt gemeentelijk eigendom in exploitatie genomen en worden middelen beschikbaar gesteld om het plan uit te voeren.

Het plangebied van het bestemmingsplan betreft een voormalige schoollocatie en is in volledige eigendom van de gemeente Bergeijk. Het netto plangebied heeft een omvang van 3.300 m². De vast te stellen grondexploitatie wordt onderdeel van de totale grondexploitatie van de gemeente Bergeijk, waarin ook andere gebiedsontwikkelingen zijn ondergebracht. Het betreft dus feitelijk de vaststelling van een deel-grondexploitatie.

De grond heeft een boekwaarde van € 76.961,-. De aan de ontwikkeling toe te rekenen kosten hebben een omvang van ruim € 295.965,-. De geraamde opbrengsten van de grondverkoop bedragen € 404.845,-. Per saldo wordt (rekening houdend met de rentecomponent op de kosten en opbrengsten) een opbrengst uit de grondexploitatie geraamd van € 32.109,- euro op de eindwaarde in 2024, wat een contante waarde betekent van € 29.663,-. Een gedetailleerde raming van de vast te stellen (deel)grondexploitatie ligt vertrouwelijk bij de griffier ter inzage.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Financiën

De gronden zijn in gemeentelijk eigendom. Op basis van het ontwerp is een grondexploitatie gemaakt.

Er is uitgegaan van de volgende oppervlakten:

- 6 sociale woningen: 625 meter uitgeefbaar á € 245,-
- 7 microwoningen en 1 vrijstaande woning: 812 meter uitgeefbaar á € 310,-

Door de hoge kosten voor het bouwrijp maken (sloop oude school) is de eindwaarde begroot op € 32.109,-. Met het vaststellen van de grondexploitatie 'Herbestemming Bernardusschool' worden de betreffende middelen vrijgegeven.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.



Raadsvoorstel



Communicatie

Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.

Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlagen

- Bijlage 1. [Ontwerpbestemmingsplan "Sint Bernardus"](#)
- Bijlage 2. Nota van zienswijzen Bestemmingsplan "Sint Bernardus"
- Raming grondexploitatie (vertrouwelijk ter inzage bij de griffier)
 - o Samenvatting grondexploitatie
 - o Eindwaarde

Advies Raadscommissie

De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 09 november 2021 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 25 november 2021 als hamerstuk.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

H.A.J. Loos
Secretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester

Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan “Sint Bernardus”

Collegevoorstel: 19 oktober 2021
Raadsbesluit: 25 november 2021

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Sint Bernardus” heeft vanaf 29 juli 2021 voor zes weken ter inspraak gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijzen worden ingediend aangaande het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de zienswijzentermijn zijn er 5 zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen per onderwerp weergegeven en voorzien van een reactie.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1:

1.1 Privacy

In het oude bestemmingsplan wordt gesproken van een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 7,5 meter. In het nieuwe plan wordt dit verruimd naar 7 meter goothoogte en 11 meter nokhoogte. Tevens maakt het nieuwe plan mogelijk om direct aansluitend aan ons perceel bijgebouwen te realiseren met een goothoogte van 3,2 meter en nokhoogte van 5,5 meter. Hierdoor zal onze privacy enorm worden aangetast. Tevens zullen wij een afname hebben van zonlicht en uitzicht. Alsmede een toename van schaduwwerking. Naar onze mening zal er ook een verslechtering zijn van de situeringswaarde.

Reactie gemeente:

In het oude bestemmingsplan was er sprake van een maatschappelijke bestemming, bestemd voor maatschappelijke en culturele voorzieningen, waaronder educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijs-, sport- en recreatieve voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en zorgvoorzieningen alsook ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen. De bouwmogelijkheden waren afgestemd op het voormalige schoolgebouw en voorzagen in verschillende goot- en nokhoogten. De maximale goot- en nokhoogten in het plangebied bedroegen respectievelijk 8 en 12 meter.

Woningbouwkavels welke aan elkaar grenzen is een normaal beeld in Nederland en qua privacy acceptabel. Doordat de afstand van de nieuwe woningen tot de reeds bestaande woningen zijn voldoende groot. Wij stellen ons op het standpunt stellen dat van een onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake kan zijn. Zeker gezien de mogelijkheden die de maatschappelijke bestemming in het oude bestemmingsplan op deze locatie bood.

1.2 aantal woningen en straatbeeld

Ook zijn wij het niet eens met de specifieke vorm van wonen nl. sociale huurwoningen en het genoemde aantal woningen. Naar onze mening past dit niet in het straatbeeld en zien wij hier graag woningen welke wel in het straatbeeld passen voor terug. Ook zouden wij de situering van het bouwblok anders zien wat ook meer in het straatbeeld past.

Reactie gemeente:

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige schets is gekeken naar de ruimtelijke kenmerken van de lintbebouwing op 't Loo. Kenmerkend is o.a. dat de verkaveling veelal haaks op het lint ligt, er nog veel langgevelboerderijen aanwezig zijn en dat er op meerdere plekken – waaronder ter plaatse van de (voormalige) St. Bernardusschool – diverse ‘open’ delen in het lint aanwezig zijn waar de rooilijn terugwijkt en er in de ‘open’ ruimtes, ruimte is voor groen, voortuinen en brink- en pleinruimte. In het ontwerp zijn alle woningen op het lint georiënteerd in de vorm van het voormalige schoolgebouw. De rijwoningen zijn in 2 langwerpige bouwmassa's zijn geprojecteerd als verwijzing naar de karakteristieke langgevelboerderijen. Wij zijn dan ook van mening dat met zorg is gekeken naar een goede inpassing van het plan in het straatbeeld.

1.3 Geluidshinder

Doordat de planologische situatie zal worden gewijzigd zal dit er toe doen leiden dat er een behoorlijke toename is van geluidshinder. Met name doordat de bestemming is gewijzigd van maatschappelijk naar Wonen met bouwaanduiding aaneen gebouwd. Dit zal een toename geven van het aantal woningen en huishoudens. Tevens doordat de bouwaanduiding aaneen gebouwd is, is het gebruikelijk om een recht van overpad te vestigen, gelegen achter op de percelen om een vrije achterom te creëren.

Reactie gemeente:

Het voorliggende bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk, waardoor er inderdaad sprake zal zijn van een toename van het aantal woningen en huishoudens. Doordat er ten opzichte van het oude plan een maatschappelijke bestemming wordt gesaneerd, is er juist sprake van een verbetering van het woonmilieu.

Aanvullende mondelingen zienswijze

1.4 Privacy

In het stedenbouwkundig ontwerp is weinig rekening gehouden met ons als aanwonende. Door nieuwe woningen haaks en tegen ons perceel te situeren doet dit een grote afbreuk aan onze privacy. Wij hebben dit ook al in een vroeg stadium aangegeven. Desondanks wordt vastgehouden aan een stedenbouwkundige opzet in de vorm van de oude school. Ook zijn de nieuwe sociale huurwoningen hoger dan de school was. Dit gaat nog een extra ten koste van de privacy. Ter illustratie is een foto overhandigd van woningen haaks op een achtertuin. Ook is een alternatieve stedenbouwkundige inrichting overhandigd (als bijlage bijgevoegd).

Reactie gemeente:

Het klopt dat de bebouwing aan de zijde van Loo 107 hoger wordt (goot 7m – nok 11m) dan in het vorige plan (goot 4m – nok 7,5m). De nieuwe hoogten zijn stedenbouwkundig acceptabel. Mede doordat de afstand van de nieuwe woningen tot bestaande woningen voldoende groot is. Wij stellen ons dan ook op het standpunt dat van een onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake is. Zeker gezien de mogelijkheden die de maatschappelijke bestemming in het oude bestemmingsplan op deze locatie bood.

Ten aanzien van het aangeleverde alternatieve inrichtingsvoorstel wordt een ruimtelijke opzet voorgesteld waarbij een rij woningen direct op de straat (doorgaande weg Loo) is georiënteerd en daar achter nog een rij woningen. Dit levert te weinig kwaliteit op van het te realiseren woonmilieu omdat hiermee tweedelijns bebouwing wordt gecreëerd. Een dergelijke stedenbouwkundige invulling is ruimtelijk niet gewenst. De bebouwingstypologie van het lint Loo kenmerkt zich juist door afwisselende (woon) met veelal woonpercelen die aan elkaar grenzen en waarbij een verspringing van voorgevelrooilijnen plaatsvindt.

Het huidige stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan gaat juist uit van een zorgvuldige inpassing van woningbouw op de oude schoollocatie. De woningen zijn telkens met de voorzijde georiënteerd op het openbaar gebied en de straat. Daarnaast heeft het openbaar gebied (groen en ruimte voor ontsluiting van de woningen en parkeren) voldoende maat en ook een visuele relatie met de straat waardoor er geen sprake is van een afgesloten gebied. Op de zijdelingse perceelsgrenzen van de projectlocatie zijn achtertuinen van de nieuwe woningen gelegen of is openbaar gebied voorzien. Hierdoor is er geen negatieve impact van nieuwe woonbebouwing t.a.v. bestaande bebouwing en achtertuinen.

1.5 Microwoningen zijn verkapte sociale huurwoningen en vallen niet onder noemer starterswoning. De microwoningen zijn qua prijscategorie veel goedkoper dan starterswoningen en qua bewoning goedkoper dan huurwoningen. Door ons en de dorpsraad is aangedrongen op minder sociale huurwoningen. De microwoningen zijn eigenlijk verkapte sociale huurwoningen. Wij vragen dan ook om of sociale huurwoningen te realiseren, of microwoningen en om deze niet gezamenlijk in het plan op te nemen.

Reactie gemeente:

De microwoningen betreffen koopwoningen en zijn dan ook niet vergelijkbaar met sociale huurwoningen. Door de beperkte omvang van de microwoningen zijn deze goedkoper dan reguliere starterswoningen. Hiermee voegen we woningen in een lagere prijsklasse toe die voor meer mensen financieel bereikbaar is. Een prijsklasse waarbinnen Bergeijk nauwelijks aanbod is. Doordat deze woningen ook kleiner zijn, verwachten we dat de doorstroming groter zal zijn. Starters met (een wens voor) gezinsuitbreiding zullen al snel op zoek gaan naar een andere woningen. Daarmee past dit type woning prima in onze woonvisie. Dat staat los van de noodzaak ook aan de sociale huurvoorraad woningen toe te voegen.

1.6 Geen seniorenwoningen

Het plan bevat geen seniorenwoningen. Dit is niet overeenkomstig het lokaal volkshuisvestingsbeleid van Bergeijk (26 maart 2020). Hier staat namelijk dat bij nieuwe woningbouwontwikkelingen minimaal 60% voor de doelgroepen starters, senioren (en zorg) en sociale huur dient te worden gebouwd. Hierbij geldt een verdeling van 1/3 voor elke doelgroep.

Reactie gemeente:

Het lokaal volkshuisvestingsbeleid geeft richting voor de ontwikkeling van locaties. Meest wezenlijke hierin is dat gestreefd wordt naar (tenminste) 60% bouwen voor doelgroepen. E.e.a. betekent niet dat op elke locatie elke doelgroep bediend kan worden. Er wordt ook gekeken naar de ruimtelijke inpassbaarheid, en specifiek voor seniorenwoningen de afstand tot voorzieningen. Met name gelet op dit laatste punt is hier voor een ander programma gekozen, waarbij overigens het percentage van 60% ruimschoots gehaald wordt.

1.7 Grond aankopen

Graag zou men een stuk grond aankopen tbv inrit. Dit omdat de huidige situatie erg onoverzichtelijk/onveilig is m.b.t. overig deelnemend verkeer fietspad en drukke weg. Een grondruil is hier eventueel voor mogelijk (spie).

Reactie gemeente:

Is geen aspect wat wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Bij de verdere uitvoering van de plannen zal hierover in overleg kunnen worden getreden.

1.8 Ontsluiting achterzijde

Graag zou men aan de achterzijde een ontsluiting willen. Een grondruil is hier eventueel voor mogelijk (spie).

Reactie gemeente:

Is geen aspect wat wordt meegenomen in het bestemmingsplan. De de verdere uitvoering van de plannen zal hierover in overleg kunnen worden getreden.

1.9 Inhoud sociale huurwoningen

Het bestemmingsplan bevat geen beperkingen aan de inhoud van de sociale huurwoningen. Het lokaal volkshuisvestingsbeleid spreekt echter over een maximale inhoud van 320m².

Reactie gemeente:

Voor sociale huurwoningen is met name van belang of de huurprijs onder de aftoppingsgrenzen vallen en de woningen door een woningbouwcorporatie worden gerealiseerd. In de praktijk zal de inhoud van huurwoningen niet meer bedragen dat 320m³.

1.10 Erfafscheiding

Bij de verdere uitwerking van de plannen zou men graag in overleg gaan over de erfafscheiding van het plangebied met Loo 107.

Reactie gemeente:

Is geen aspect wat wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Bij de verdere uitvoering van de plannen zal hierover in overleg kunnen worden getreden.

Zienswijze 2:

2.1 Straatbeeld

Indeling, hoeveelheid en type woningen zijn niet passend binnen het huidige straatbeeld. De straat Loo laat overal een ruime opzet van huizen zien. Een afwisseling van huizen met een agrarische stijl en vrijstaande dan wel geschakelde woningen karakteriseert het straatbeeld. Het plan om 14 huizen op een dergelijk klein stuk grond te bouwen past niet in dit straatbeeld.

Reactie gemeente:

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige schets is gekeken naar de ruimtelijke kenmerken van de lintbebouwing op 't Loo. Kenmerkend is o.a. dat de verkaveling veelal haaks op het lint ligt, er nog veel langgevelboerderijen aanwezig zijn en dat er op meerdere plekken – waaronder ter plaatse van de (voormalige) St. Bernardusschool – diverse 'open' delen in het lint aanwezig zijn waar de rooilijn terugwijkt en er in de 'open' ruimtes, ruimte is voor groen, voortuinen en brink- en pleinruimte. In het ontwerp zijn alle woningen op het lint georiënteerd in de vorm van het voormalige schoolgebouw. De rijwoningen zijn in 2 langwerpige bouwmassa's zijn geprojecteerd als verwijzing naar de karakteristieke langgevelboerderijen. Wij zijn dan ook van mening dat met zorg is gekeken naar een goede inpassing van het plan in het straatbeeld.

2.2 Geluidsoverlast

De voorgestelde komst van 14 huishoudens zal een grote dynamiek en geluidsoverlast met zich meebrengen. Deze geluidsoverlast zal voornamelijk geproduceerd worden door de extra verkeersbewegingen en het buitenleven wat 14 huishoudens met zich meebrengen.

Reactie gemeente:

Het voorliggende bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk, waardoor er inderdaad sprake zal zijn van een toename van het aantal woningen en huishoudens. Doordat er ten opzichte van het oude plan een maatschappelijke bestemming wordt gesaneerd, is er juist sprake van een verbetering van het woonmilieu.

2.3 Geluidsoverlast verkeer

Grote verkeershinder en geluidsoverlast is te verwachten door het kruispunt wat volgens het plan gerealiseerd gaat worden recht voor de kop van onze woning. Dit gaat betekenen dat we gedurende de gehele dag geluidsoverlast van optrekkende en remmende auto's zullen krijgen bovenop de te verwachten toename van de verkeersdruk. Ons woongenot zal hierdoor enorm afnemen, maar zal ook de waarde van ons huis verlagen. Ook zullen wij door deze toename van geluidsoverlast genoodzaakt zijn om maatregelen te treffen om hier zo min mogelijk last van te ervaren, denk hierbij aan dubbele beglazing, we zullen hiervoor kosten moeten maken. Buiten de geluidsoverlast door het te verwachten verkeer, zullen we in de avond overlast krijgen door het binnen schijnen van koplampen van de bij 14 huishoudens te verwachten aantallen auto's die het kruispunt oprijden vanaf het voorgestelde bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De nieuwe woningbouwlocatie zal logischer wijs ontsloten worden. Er wordt aansluiting gemaakt op het reeds bestaande kruispunt. Het aantal verkeersbewegingen zal ten opzichte van de huidige toegenane planologische situatie toenemen. Deze toename is met minder dan 2,5 verkeersbewegingen per uur zeer beperkt te noemen. Het huidige wegennetwerk rondom het plangebied kan deze beperkte toename aan verkeersgeneratie prima verwerken. Een grote verkeershinder en geluidsoverlast zoals u stelt, is dan ook niet te verwachten.

2.4

Wij begrijpen dat er een bepaald percentage van woningbouw sociale huurwoningen moet zijn, er is echter in het nieuwe plan "Loose tuinen" geen enkele sociale huurwoning opgenomen, terwijl dit qua oppervlakte een veel groter plan is dan het plan St. Bernardus. De willekeur van de te bebouwen locaties is ons onduidelijk.

Reactie gemeente:

De locatie 'Loo'se tuinen' is onderdeel van de ontwikkellocatie 'Terlo'. In de wijk 'Terlo' zijn in totaal 24 sociale huurwoningen gerealiseerd.

Zienswijze 3:

3.1 Straatbeeld

Indeling, hoeveelheid en type woningen zijn niet passend binnen het huidige straatbeeld. De straat Loo laat overal een ruime opzet van huizen zien. Een afwisseling van huizen met een agrarische stijl en vrijstaande dan wel geschakelde woningen karakteriseert het straatbeeld. Het plan om 14 huizen op een dergelijk klein stuk grond te bouwen past niet in dit straatbeeld.

Reactie gemeente:

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige schets is gekeken naar de ruimtelijke kenmerken van de lintbebouwing op 't Loo. Kenmerkend is o.a. dat de verkaveling veelal haaks op het lint ligt, er nog veel langgevelboerderijen aanwezig zijn en dat er op meerdere plekken – waaronder ter plaatse van de (voormalige) St. Bernardusschool – diverse 'open' delen in het lint aanwezig zijn waar de rooilijn terugwijkt en er in de 'open' ruimtes, ruimte is voor groen, voortuinen en brink- en pleinruimte. In het ontwerp zijn alle woningen op het lint georiënteerd in de vorm van het voormalige schoolgebouw. De rijwoningen zijn in 2 langwerpige bouwmassa's zijn geprojecteerd als verwijzing naar de karakteristieke langgevelboerderijen. Wij zijn dan ook van mening dat met zorg is gekeken naar een goede inpassing van het plan in het straatbeeld.

3.2 Geluidsoverlast

De voorgestelde komst van 14 huishoudens zal een grote dynamiek en geluidsoverlast met zich meebrengen. Deze geluidsoverlast zal voornamelijk geproduceerd worden door de extra verkeersbewegingen en het buitenleven wat 14 huishoudens met zich meebrengen.

Reactie gemeente:

Het voorliggende bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk, waardoor er inderdaad sprake zal zijn van een toename van het aantal woningen en huishoudens. Doordat er ten opzichte van het oude plan een maatschappelijke bestemming wordt gesaneerd, is er juist sprake van een verbetering van het woonmilieu.

3.3 verkeershinder en geluidsoverlast

Verkeershinder en geluidsoverlast is te verwachten door het kruispunt daar waar de bewoners van dit plan richting Luyksgestel zullen rijden. Dit gaat betekenen dat we geluidsoverlast van optrekkende en remmende auto's zullen krijgen bovenop de te verwachten toename van de verkeersdruk. Ons woongenot zal hierdoor afnemen, maar zal ook de waarde van ons huis verlagen.

Reactie gemeente:

De nieuwe woningbouwlocatie zal logischer wijs ontsloten worden. Er wordt aansluiting gemaakt op het reeds bestaande kruispunt. Het aantal verkeersbewegingen zal ten opzichte van de huidige toegestane planologische situatie toenemen. Deze toename is met minder dan 2,5 verkeersbewegingen per uur zeer beperkt te noemen. Het huidige wegennetwerk rondom het plangebied kan deze beperkte toename aan verkeersgeneratie prima verwerken. Een grote verkeershinder en geluidsoverlast zoals u stelt, is dan ook niet te verwachten.

3.4 Teveel sociale huur

Er is op het Loo al een groot aanbod van sociale huurwoningen met helaas de nodige overlast die laatstgenoemde woningen in de Frater Romboutstraat veroorzaken, denk hierbij aan asociaal rijgedrag, asociaal parkeergedrag en vuilophoping. Wij zijn ons er van bewust dat dit niet bij alle sociale huurwoningen aan de orde zal zijn maar we zijn hier wel erg huiverig voor.

Reactie gemeente:

In Bergeijk is behoefte aan goedkopere en middeldure koopwoningen en sociale huurwoningen. De bestaande woningvoorraad in Bergeijk bestaat echter veelal uit grondgebonden koopwoningen in de hogere prijsklassen. Hierdoor kan onvoldoende worden voorzien in de vraag naar goedkopere en middeldure koopwoningen en sociale huurwoningen. Met het realiseren van zes sociale huurwoningen en zeven microwoningen (koop) zet het initiatief in op het vergroten van het aanbod in het betaalbare prijssegment.

3.5

Inbreuk op privacy en verkeersproblemen door wild parkeren voor de poorten aan de achterzijde van ons perceel

Reactie gemeente:

Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Woningbouwkavels welke aan elkaar grenzen is een normaal beeld in Nederland en qua privacy acceptabel. Wij stellen ons op het standpunt stellen dat van een onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake kan zijn. Zeker gezien de mogelijkheden die de maatschappelijke bestemming in het oude bestemmingsplan op deze locatie bood.

3.6

Geluidsoverlast waardoor wij genoodzaakt zijn om op de bovenverdieping dubbele beglazing aan te brengen.

Reactie gemeente:

Een toename van geluidsoverlast is niet te verwachten.

3.7

Goot- en nokhoogte lager, daar dit inbreuk geeft op privacy.

Reactie gemeente:

In het oude bestemmingsplan was er sprake van een maatschappelijke bestemming, bestemd voor maatschappelijke en culturele voorzieningen, waaronder educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijs-, sport- en recreatieve voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en zorgvoorzieningen alsook ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen. De bouwmogelijkheden waren afgestemd op het voormalige schoolgebouw en voorzag in verschillende goot- en nokhoogten. De maximale goot- en nokhoogten in het plangebied bedroegen respectievelijk 8 en 12 meter.

Woningbouwkavels welke aan elkaar grenzen is een normaal beeld in Nederland en qua privacy acceptabel. Doordat de afstand van de nieuwe woningen tot de reeds bestaande woningen zijn voldoende groot. Wij stellen ons op het standpunt stellen dat van een onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake kan zijn. Zeker gezien de mogelijkheden die de maatschappelijke bestemming in het oude bestemmingsplan op deze locatie bood.

3.8

Inspraak perceel gelegen achter dit project daar dit nu niet is meegenomen in huidige project en we wel belanghebbende zijn (en daar t.z.t. aanspraak op willen/kunnen maken), daar het aannemelijk is dat op dit perceel t.z.t. gelijksoortige woningen als op het nu betreffende plan zullen komen.

Reactie gemeente:

Het achter gelegen is niet bij deze ontwikkeling betrokken.

3.9

Onkosten maken om privacy te trachten te behouden.

Reactie gemeente:

Woningbouwkavels welke aan elkaar grenzen is een normaal beeld in Nederland en qua privacy acceptabel.

3.10

Onkosten maken voor extra beveiliging van onze eigendommen.

Reactie gemeente:

Wij zien niet in hoe het voorliggende bestemmingsplan leidt tot extra onkosten

3.11

Behouden recht van overpad.

Reactie gemeente:

Recht van overpad wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Ook is er in het plangebied, danwel de achter gelegen gronden, geen erfdienstbaarheid gevestigd. Van enig recht van overpad is geen sprake.

3.12 Straatbeeld

Wij zien graag gelijkwaardige woningen al dan niet geschakeld gebouwd, zodat het karakteristieke kenmerk van het straatbeeld min of meer ongewijzigd blijft.

Reactie gemeente:

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige schets is gekeken naar de ruimtelijke kenmerken van de lintbebouwing op 't Loo. Kenmerkend is o.a. dat de verkaveling veelal haaks op het lint ligt, er nog veel langgevelboerderijen aanwezig zijn en dat er op meerdere plekken – waaronder ter plaatse van de (voormalige) St. Bernardusschool – diverse 'open' delen in het lint aanwezig zijn waar de rooilijn terugwijkt en er in de 'open' ruimtes, ruimte is voor groen, voortuinen en brink- en pleinruimte. In het ontwerp zijn alle woningen op het lint georiënteerd in de vorm van het voormalige schoolgebouw. De rijwoningen zijn in 2 langwerpige bouwmassa's zijn geprojecteerd als verwijzing naar de karakteristieke langgevelboerderijen. Wij zijn dan ook van mening dat met zorg is gekeken naar een goede inpassing van het plan in het straatbeeld.

Zienswijze 4:

4.1

Indeling, hoeveelheid en type woningen niet passend binnen het huidige straatbeeld

Reactie gemeente:

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige schets is gekeken naar de ruimtelijke kenmerken van de lintbebouwing op 't Loo. Kenmerkend is o.a. dat de verkaveling veelal haaks op het lint ligt, er nog veel langgevelboerderijen aanwezig zijn en dat er op meerdere plekken – waaronder ter plaatse van de (voormalige) St. Bernardusschool – diverse 'open' delen in het lint aanwezig zijn waar de rooilijn terugwijkt en er in de 'open' ruimtes, ruimte is voor groen, voortuinen en brink- en pleinruimte. In het ontwerp zijn alle woningen op het lint georiënteerd in de vorm van het voormalige schoolgebouw. De rijwoningen zijn in 2 langwerpige bouwmassa's zijn geprojecteerd als verwijzing naar de karakteristieke langgevelboerderijen. Wij zijn dan ook van mening dat met zorg is gekeken naar een goede inpassing van het plan in het straatbeeld.

4.2

Goot- en nokhoogte lager, daar dit inbreuk geeft op privacy.

Reactie gemeente:

In het oude bestemmingsplan was er sprake van een maatschappelijke bestemming, bestemd voor maatschappelijke en culturele voorzieningen, waaronder educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijs-, sport- en recreatieve voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en zorgvoorzieningen alsook ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen. De bouwmogelijkheden waren afgestemd op het voormalige schoolgebouw en voorzagen in verschillende goot- en nokhoogten. De maximale goot- en nokhoogten in het plangebied bedroegen respectievelijk 8 en 12 meter.

Woningbouwkavels welke aan elkaar grenzen is een normaal beeld in Nederland en qua privacy acceptabel. Doordat de afstand van de nieuwe woningen tot de reeds bestaande woningen zijn voldoende groot. Wij stellen ons op het standpunt stellen dat van een onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake kan zijn. Zeker gezien de mogelijkheden die de maatschappelijke bestemming in het oude bestemmingsplan op deze locatie bood.

4.3

Inbreuk op privacy en verkeersproblemen door wild parkeren voor de poorten aan de achterzijde van ons perceel.

Reactie gemeente:

Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Woningbouwkavels welke aan elkaar grenzen is een normaal beeld in Nederland en qua privacy acceptabel. Wij stellen ons op het standpunt stellen dat van een onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake kan zijn. Zeker gezien de mogelijkheden die de maatschappelijke bestemming in het oude bestemmingsplan op deze locatie bood.

4.4

Verkeershinder/ toenemende verkeersdruk/ vervoersbewegingen in de straat.

Reactie gemeente:

De nieuwe woningbouwlocatie zal logischer wijs ontsloten worden. Er wordt aansluiting gemaakt op het reeds bestaande kruispunt. Het aantal verkeersbewegingen zal ten opzichte van de huidige toegestane planologische situatie toenemen. Deze toename is met minder dan 2,5 verkeersbewegingen per uur zeer beperkt te noemen. Het huidige wegennetwerk rondom het plangebied kan deze beperkte toename aan verkeersgeneratie prima verwerken. Een grote verkeershinder en geluidsoverlast zoals u stelt, is dan ook niet te verwachten.

4.5

Geluidsoverlast waardoor wij genoodzaakt zijn om op de bovenverdieping dubbele beglazing aan te brengen.

Reactie gemeente:

Een toename van geluidsoverlast is niet te verwachten.

4.6

Inspraak perceel gelegen achter dit project daar dit nu niet is meegenomen in huidige project en we wel belanghebbende zijn (en daar t.z.t. aanspraak op willen/kunnen maken).

Het achter gelegen is niet bij deze ontwikkeling betrokken. Vooralsnog geldt dat hier sprake is van een agrarische (onbebouwde) bestemming

4.7

Onkosten maken om privacy te trachten te behouden.

Reactie gemeente:

Woningbouwkavels welke aan elkaar grenzen is een normaal beeld in Nederland en qua privacy acceptabel.

4.8

Onkosten maken voor extra beveiliging van onze eigendommen.

Reactie gemeente:

Wij zien niet in hoe het voorliggende bestemmingsplan leidt tot extra onkosten

4.9

Behouden recht van overpad.

Reactie gemeente:

Recht van overpad wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Ook is er in het plangebied, danwel de achter gelegen gronden, geen erfdienstbaarheid gevestigd. Van enig recht van overpad is geen sprake.

4.10

wij zien graag gelijkwaardige woningen al dan niet geschakeld gebouwd, zodat het karakteristieke kenmerk van het straatbeeld min of meer ongewijzigd blijft.

Reactie gemeente:

Idem als 4.1

Zienswijze 5:

5.1

De voorgestelde komst van 14 huishoudens zal een grote dynamiek en geluidsbelasting met zich meebrengen. Deze geluidsbelasting zal voornamelijk geproduceerd worden door de extra verkeersbewegingen en het buiten leven wat 14 huishoudens met zich meebrengen. De geplande vrijstaande woning, met een maximaal gestelde nokhoogte van 10 meter zal een forse inbreuk maken op onze privacy.

Reactie gemeente:

De nieuwe woningbouwlocatie zal logischer wijs ontsloten worden. Er wordt aansluiting gemaakt op het reeds bestaande kruispunt. Het aantal verkeersbewegingen zal ten opzichte van de huidige toegestane planologische situatie toenemen. Deze toename is met minder dan 2,5 verkeersbewegingen per uur zeer beperkt te noemen. Het huidige wegennetwerk rondom het plangebied kan deze beperkte toename aan verkeersgeneratie prima verwerken. Een grote verkeershinder en geluidsoverlast zoals u stelt, is dan ook niet te verwachten.

5.2

De voorgenomen bouwblokken zijn anders geplaatst dan de schoolgebouwen voorheen. De 7 microwoningen zijn gepositioneerd op het vroegere speelplein en niet op de plek van het hoofdgebouw. Dit is erg nadelig voor onze privacy.

Reactie gemeente:

In het ontwerp zijn alle woningen op het lint georiënteerd in de vorm van het voormalige schoolgebouw. Woningbouwkavels welke aan elkaar grenzen is een normaal beeld in Nederland en qua privacy acceptabel.

5.3

Het voorgestelde plan om een verbinding tussen het Loo en het Achterste Loo, langs onze tuin, aan te leggen vinden wij ongewenst. Deze doorgang is altijd afgesloten geweest door middel van een hekwerk, met een poort die alleen gedurende de openingstijd van de school geopend was. Deze doorgang lijkt ons ook niet noodzakelijk voor de bereikbaarheid van de woningen. Het is mij ook niet duidelijk wat de functie van deze doorgang is. Een verbinding met het Achterste Loo biedt geen betere route naar het centrum of omliggende dorpen. Deze doorgang zal een negatieve invloed hebben op onze privacy. Het is ook aan te nemen dat het pad, achter ons perceel, gebruikt zal worden als extra parkeerplaats voor de aan te leggen woonwijk. Dit zal de bereikbaarheid van onze achtergang beperken.

Reactie:

In het voorliggende plan wordt de bestaande doorgang behouden. Het is correct dat deze doorgang bewust is vrij gelaten om in de toekomst een mogelijke ontsluiting te maken. Op dit moment is hier echter nog geen sprake van.

5.4

Naast het verlies van kwaliteit van wonen, vinden wij het voorgestelde plan totaal niet passen in het straatbeeld van het Loo. Als je het Loo van het begin tot het einde doorloopt, zie je overal een ruime opzet van huizen. Een afwisseling van huizen met een agrarische stijl en vrijstaande huizen. Het plan om 14 huizen op een dergelijk klein stukje grond te bouwen, vinden wij niet in het straatbeeld passen.

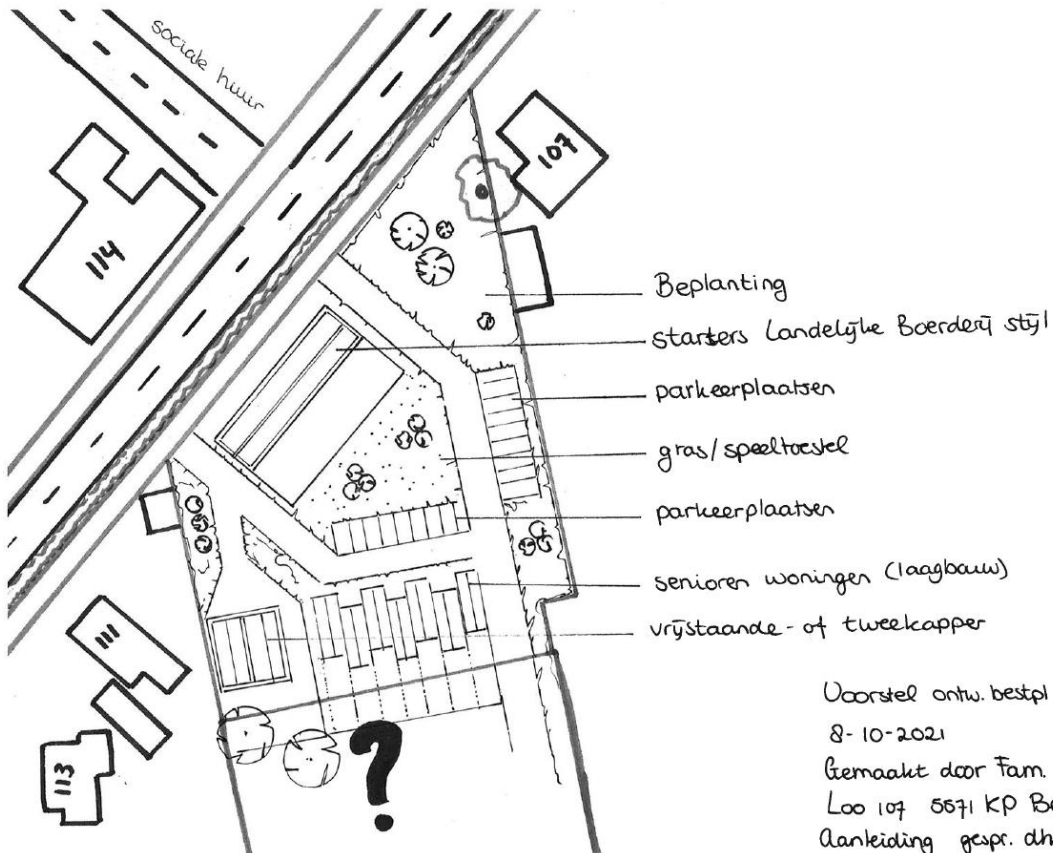
Op basis van bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan St. Bernardus. Wij zien graag een bestemmingsplan met gelijkwaardige bebouwing zodat het karakteristieke straatbeeld ongewijzigd blijft. Hierdoor zal er eveneens minimaal toename van overlast en vermindering van onze privacy te verwachten zijn.

Reactie gemeente:

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige schets is gekeken naar de ruimtelijke kenmerken van de lintbebouwing op 't Loo. Kenmerkend is o.a. dat de verkaveling veelal haaks op het lint ligt, er nog veel langgevelboerderijen aanwezig zijn en dat er op meerdere plekken – waaronder ter plaatse van de (voormalige) St. Bernardusschool – diverse 'open' delen in het lint aanwezig zijn waar de rooilijn terugwijkt en er in de 'open' ruimtes, ruimte is voor groen, voortuinen en brink- en pleinruimte. In het ontwerp zijn alle woningen op het lint georiënteerd in de vorm van het voormalige schoolgebouw. De rijwoningen zijn in 2 langwerpige bouwmassa's zijn geprojecteerd als verwijzing naar de karakteristieke langgevelboerderijen. Wij zijn dan ook van mening dat met zorg is gekeken naar een goede inpassing van het plan in het straatbeeld.

Bijlagen

1. Alternatief voorstel inrichting Sint Bernardus (zienswijze 1)



Voorstel ontw. bestpl St. Bernardus
8-10-2021
Gemaakt door Fam. Beljaars
Loo 107 5571 KP Bergeijk
Aanleiding gespre. dhr. B. v. Dorst

2. Illustratieve foto privacy (zienswijze 1)

