

Nota van inspraak en vooroverleg
Bestemmingsplan
“Park Looburgh”

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Inspraak	3
3. Vooroverleg.....	11
4. Ambtshalve wijzigingen.	12

Collegebesluit: 12 december 2023

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Park Looburgh" heeft met ingang van 12 oktober 2023 voor vier weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder een inspraakreactie worden ingediend aan gaande het voorontwerpbestemmingsplan. Tijdens de inspraak termijn zijn er 4 inspraak reacties ingediend. In hoofdstuk 2 wordt de inspraakreacties per onderwerp weergegeven en voorzien van een reactie.

2. Inspraak

Inspreker 1:

1.1 Door de bouwhoogte en bouwmassa van het appartementencomplex wordt het uitzicht aangetast.

Het appartementencomplex is aan de zuidzijden van het plangebied gesitueerd. Bezwaarmaker is van mening dat door de huidige situering, de toegestane nok- en bouwhoogte en de totale bouwmassa het uitzicht vanuit diens woning beperkt wordt.

Reactie gemeente

Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan uitzicht, dat er geen onevenredige aantasting van het woongenot is door verlies van uitzicht. Woningbouwkavels die aan elkaar grenzen is een normaal en geaccepteerd stedenbouwkundig beeld in Nederland. Bovendien grenzen de kavels niet direct aan elkaar, maar bedraagt de afstand tussen kavel van inspreker en de nieuw te bouwen appartementenvilla ca. 30 meter. Dit gebied tussen woning van inspreker en de nieuwe ontwikkeling is bestemd en ingericht ten behoeve van groen en waterberging.

De toegestane bouwhoogte bedraagt 11 meter en de goothoogte 7,5 meter. Bij de omliggende bebouwing in de nabijheid van de woning van bezwaarmaker zijn vergelijkbare en zelfs hogere bouwhoogtes toegestaan. De in het voorontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap. Wij stellen ons dan ook op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan

1.2 Het appartementencomplex kan elders gesitueerd worden.

Bezwaarmaker is van mening dat het appartementencomplex ook elders in het plangebied kan worden gesitueerd. Door het appartementencomplex te situeren zoals in een van onderstaande afbeeldingen weergegeven wordt het uitzicht van de woning van de bezwaarmaker niet beperkt en blijft er volgens de bezwaarmaker een goed stedenbouwkundig plan over. De gewenste zichtlijn welke de ontwikkelaar in het plan geborgd heeft kan ook middels afbeelding 2 gewaarborgd worden, zij het niet vanuit de Weebosserweg maar vanuit de Leergracht. Wat betreft afbeelding 1, hier is de zichtlijn vanuit de Weebosserweg naar het appartement in kaart gebracht. Ook dit is wat betreft de bezwaarmaker een betere situering



Afbeelding 1



Afbeelding 2

Reactie gemeente:

Er is gekeken naar het elders situeren van de appartementenvilla. Hierbij zijn meerdere opties stedenbouwkundig beoordeeld. Zie bijlage 1. Echter waren de andere opties stedenbouwkundig niet gewenst.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan

1.3 Het proces is niet naar wens gelopen.

Bezwaarmaker geeft aan dat er, in een eerder stadium, tijdens de omgevingsdialoog afspraken zijn gemaakt dat Symphony Estates alternatieven aan zou dragen en zou bekijken. Dat is slechts 1 keer gebeurd met onderbouwingen die zoals eenieder op dat moment kon zien niet doordacht waren. Er is naar mening van bezwaarmaker niets met de gemaakte opmerkingen gedaan

Reactie gemeente:

De omgevingsdialoog is een voortraject en geen formeel onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.. Het doel van de omgevingsdialoog is dat naaste burens tijdig geïnformeerd worden over bouwplannen in de buurt en hun belangen kenbaar kunnen maken. Het is niet noodzakelijk dat de omgevingsdialoog tot overeenstemming leidt. Tevens zijn er n.a.v. de omgevingsdialoog verschillende gesprekken gevoerd met gemeente, ontwikkelaar en bezwaarmaker waarbij ook het onderzoek naar alternatieve locaties voor de appartementenvilla is besproken, zie bijlagen 1.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan

Inspreker 2

2.1 Door de bouwhoogte en bouwmassa van het appartementencomplex wordt het uitzicht aangetast.

Het appartementencomplex is aan de zuidzijden van het plangebied gesitueerd. Bezwaarmaker is van mening dat door de huidige situering, de toegestane nok- en bouwhoogte en de totale bouwmassa het uitzicht vanuit diens woning beperkt wordt. Dit kan worden opgelost door het appartementencomplex elders in het plangebied te situeren of een woonlaag van het appartementencomplex eraf te laten.

Reactie gemeente

Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan uitzicht, dat er geen onevenredige aantasting van het woongenot is door verlies van uitzicht. Woningbouwkavels die aan elkaar grenzen is een normaal en geaccepteerd stedenbouwkundig beeld in Nederland. Bovendien grenzen de kavels niet direct aan elkaar, maar bedraagt de afstand tussen kavel van inspreker en de nieuw te bouwen appartementenvilla ca. 30 meter. Dit gebied tussen woning van inspreker en de nieuwe ontwikkeling is bestemd en ingericht ten behoeve van groen en waterberging.

De toegestane bouwhoogte bedraagt 11 meter en de goothoogte 7,5 meter. Bij de omliggende bebouwing in de nabijheid van de woning van bezwaarmaker zijn vergelijkbare en zelfs hogere bouwhoogtes toegestaan. De in het voorontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap. Wij stellen ons dan ook op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn..

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan

2.2 Het proces is niet naar wens gelopen.

Bezwaarmaker geeft aan dat er, in een eerder stadium, tijdens de omgevingsdialoog afspraken zijn gemaakt dat Symphony Estates alternatieven aan zou dragen en zou bekijken. Dat is slechts 1 keer gebeurd met onderbouwingen die zoals eenieder op dat moment kon zien niet doordacht waren. Er is naar mening van bezwaarmaker niets met de gemaakte opmerkingen gedaan

Reactie gemeente:

De omgevingsdialoog is een voortraject en geen formeel onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.. Het doel van de omgevingsdialoog is dat naaste burens tijdig geïnformeerd worden over bouwplannen in de buurt en hun belangen kenbaar kunnen maken. Het is niet noodzakelijk dat de omgevingsdialoog tot overeenstemming leidt. . Tevens zijn er n.a.v. de omgevingsdialoog verschillende gesprekken gevoerd met gemeente, ontwikkelaar en bezwaarmaker waarbij ook het onderzoek naar alternatieve locaties voor de appartementenvilla is besproken, zie bijlagen 1.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan

Inspreker 3

3.1 Belanghebbende vreest voor wateroverlast en aantasting van het woongenot.

Het plan zal leiden tot wateroverlast. Waterberging en waterafvoer zijn onvoldoende gegarandeerd in het plan. De waterstand op het perceel van belanghebbende is (relatief) hoog. In het verleden heeft belanghebbende last gehad van een hoge grondwaterstand, in die zin dat belanghebbende in natte periodes in de najaar-/winterperiode regelmatig water in de kelder had. De grondwaterstand was dermate hoog dat water via de beluchting in de kelder liep. Er was beslist geen sprake van een drooglegging van 1 meter, die normaal gesproken in de woningbouw gebruikelijk is. Ondertussen heeft belanghebbende diverse scheuren in zijn woning. Dit zal ongetwijfeld voor een gedeelte 'normaal' zijn

Reactie gemeente

Conform regelgeving omtrent waterberging, afstemming met deskundige partijen en verwerking in diverse planstukken ontstaat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat – welke voor indiener niet verandert door toedoen van het plan Park Looburgh en het woongenot derhalve niet verminderd. Park Looburgh ziet zelfs toe op een uitbreiding van de waterberging ter plaatse, méér dan conform de richtlijnen nodig zou zijn. Daarmee wordt de kans op wateroverlast als gevolg van het plan Park Looburgh verkleind.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

3.2 Realisatie van het plan zal leiden tot extra waterafvoer in het overstromingsgevoelige gebied.

De berging van het overstromingsgevoelige gebied wordt wel vergroot, door het gedeeltelijk afgraven van het onderhoudspad, maar al het water van het volledige plangebied (ruim 8.000 m²) komt in de bergingsvijvers. En daarna sowieso bij belanghebbende voor de deur langs. Dat is voor belanghebbende, gezien de vele problemen die er in het verleden zijn geweest, onacceptabel.

Reactie gemeente

Conform de richtlijnen van het waterschap is de bergingsbehoefte van het plan berekend. Deze bedraagt 389 m³. Door de aanleg van een wadi binnen het plangebied en verruiming van de zogeheten retentievijvers (bergingsvijvers), middels het afgraven van de kade/onderhoudspad, ontstaat ca. 518 m³ berging (gemeten vanaf de GHG tot aan de bovenkant van de stuw (stuw ter plaatse van het gemeenschapshuis). Daarmee wordt voor deze locatie voldaan aan de eisen van het waterschap en wordt er zelfs ca 129 m³ extra berging gerealiseerd.

Hoewel hiermee in principe kan worden volstaan is gelet op de gevoeligheid van het gebied, ook gekeken naar de gevolgen voor het functioneren van het huidig watersysteem. Hieruit blijkt dat de waterhoeveelheid niet dusdanig groter wordt, dat dit tegelijkertijd zou zorgen voor meer afvoer tegelijkertijd via deze stuw richting indiener (benedenstrooms). Dit blijft in de toegenomen retentievijver totdat de stuw dit op eenzelfde wijze afvoert, de sleuf en daarmee de opening verandert niet en hoeft ook niet te veranderen (zie <memo water>)

Er is in overleg met het Waterschap naar gekeken of dat deze stuw aangepast moest worden. – gezien de vraag die er was overeenkomend met de zorg die hier wordt geuit – waarbij het antwoord (o.b.v. expert judgement) is dat dit geen invloed heeft waardoor de stuw dan wel de opening verhoogt c.q. aangepast zou moeten worden. De sloot aan de noordzijde van het plan, aan de Weebosserweg, wordt teruggebracht n.a.v. het vervallen van de sloot rondom het perceel waar Park Looburgh is voorzien. Daarnaast zal de sloot aan de oostzijde van het plan Park Looburgh (nabij de Natuurtuin), welke zijn huidige functie als watergang vervult, tevens gebruikt worden als waterberging en afvoer richting de Weebosserweg. Hierdoor is te stellen dat ook niet de volledige afvoer van het plan richting de bergingsvijvers zal gaan.

De conclusie is dat voor de locatie Looburgh wordt voldaan aan de wateropgave conform de richtlijnen van het waterschap. Daarnaast is, gelet op de overstromingsgevoeligheid van het gebied ook gekeken naar de gevolgen van het vergroten van de bergingsvijver voor het functioneren van het huidige watersysteem. Het waterschap heeft aangegeven dat er geen nadelige invloed te verwachten is.

Conclusie:

Het bestemmingsplan blijft ongewijzigd.

3.3 De effecten van het plan op het overstromingsgebied zijn onvoldoende onderzocht en het is bezwaarlijk dat Park Looburgh zijn water hierop gaat afvoeren.

In de memo waterplan Park Looburgh, bijlage 3 bij de toelichting op het plan, wordt onderkend dat het een overstromingsgevoelig gebied betreft, maar niettemin wordt in het plan wel al het hemelwater afgewenteld op de bergingsvijvers in ditzelfde overstromingsgevoelige gebied. Er wordt gerekend aan het "bovenstroomse" gedeelte (voor de stuw bij het gemeenschapshuis); de gevolgen voor het "benedenstroomse gedeelte", dat feitelijk het overstromingsgevoelige gebied is, worden niet in beeld gebracht. Het kan niet anders dan dat door bovenstaande de situatie benedenstrooms, in het overstromingsgevoelige gebied, verslechtert. Er komt meer water door, het komt er sneller door en het komt er vaker door. De risico's op overstroming en de risico's op een verder verhogende grondwaterstand worden alleen maar groter.

Reactie gemeente

Door de verruiming van de zogeheten retentievijvers (bergingsvijvers), middels het afgraven van de kade/onderhoudspad, ontstaat ca. 417m³ berging (gemeten vanaf de GHG tot aan de bovenkant van de stuw (stuw ter plaatse van het gemeenschapshuis). Het is daarmee niet zo dat de waterhoeveelheid vervolgens dusdanig groter wordt wat tegelijkertijd zou zorgen voor meer afvoer tegelijkertijd via deze stuw richting indiner (benedenstrooms). Tevens is voor het eerste gedeelte v.w.b. de hemelwaterafvoer rekening gehouden met een wadi binnen het plan (ca. 50m³) en zal de sloot aan de oostzijde (nabij de Natuurtuin) mede toegevoegd worden (ca. 49m³) ten behoeve van de berging anders dan de genoemde retentievijver c.q. bergingsvijver – dit ter aanvulling op de huidige memo. Als we dit bij elkaar optellen dan komen we op ca. 518m³ berging voorzien als gevolg van de ontwikkeling van Park Looburgh, waar op basis van de richtlijnen zoals omschreven in de memo, 389m³ benodigd is. Dit is een over dimensionering van ruim 33%.

Conclusie:

In het bestemmingsplan wordt de extra waterberging van de sloot aan de oostzijde opgenomen.

3.4 De huidige situatie is al verslechterd.

Het waterhuishoudkundig plan is gebaseerd op een stedenbouwkundige situatie met weinig woningbouw in de omgeving. Het verhard oppervlak (daken van woningen en verhardingen, maar ook bestrating van openbaar gebied) is groter geworden dan waar bij het waterhuishoudkundig plan rekening mee is gehouden. Bij vaststelling van het waterhuishoudkundig plan was er nog een andere stedenbouwkundige situatie waar rekening mee werd gehouden: Het verschil tussen dit stedenbouwkundig plan en hetgeen daadwerkelijk is gerealiseerd, is zeer fors. Met name Terlo-West, waar woningen veel dichter op elkaar gebouwd zijn (rijtjeswoningen in plaats van vrijstaand en twee-onder-een-kap). Door de grote parkeerbehoefte zijn er veel meer parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierdoor is het verhard oppervlak (veel) groter dan in de oorspronkelijke plannen. Er gaat nog een klein gedeelte van de bestaande Frater Romboutsstraat op worden afgekoppeld, hetgeen ook niet in de oorspronkelijke plannen zat. En dan is de wijk nog niet afgebouwd. Een gedeelte van Terlo-West moet nog worden gerealiseerd. En daar komt nu het water van Park Looburgh nog eens bij.

Reactie gemeente

De waterbergingsopgave van het bestemmingsplan Terlo 2017 staat los van de ontwikkeling Park Looburgh. Het plan realiseert een waterberging van 518 m³ daar waar een waterberging van 389 m³ voldoende is. Er wordt dus ruim 33% extra water geborgen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan blijft ongewijzigd.

3.5 Het is aannemelijk dat de grondwaterstand aankomende jaren verder gaat toenemen.

In de memo waterplan Park Looburgh wordt gerekend met een GHG van +31.15. Daarnaast wordt in de memo aangegeven dat de GHG van 2010 al +31.00 was. Wat gaat het voor de toekomst betekenen als de GHG in de afgelopen jaren als gevolg van woningbouw al met 15 cm is gestegen? Het ligt dan in de lijn der verwachting dat door realisatie van Park Looburgh en door de geplande afwikkeling van het hemelwater op de bergingsvijvers in het stroomgebied van de Breerijt de GHG verder gaat toenemen. Deze negatieve ontwikkeling moet u niet willen voortzetten. Want bij een verder verhogende grondwaterstand krijgt belanghebbende, evenals alle andere bewoners van het stroomgebied van de Breerijt, weer water in zijn kelder. Het risico op grondwaterwisselingen en ongewenste zettingen in de grond is dan groter, evenals het risico op scheuren en schade.

Reactie gemeente

In de profieldoorsnede is aangegeven wat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) huidig is, door het afgraven van de kade ontstaat er onder de GHG meer ruimte voor water, ca. 650m³ is berekend. Dit zal uiteraard weer opgevuld worden door water (daar waar grond weggehaald wordt), maar zorgt wel voor een verruiming van de bergingsvijver waar water zich in verzameld. Het aangegeven stuwpeil betreft de bovenkant van de stuw voordat hier water overheen gaat. De ruimte tussen de GHG en dit stuwpeil voorziet in een extra waterberging van de eerder aangegeven ca. 417m³. Een stijging van de GHG (of middels piekbuien eens in de X aantal jaar) is niet uit te sluiten in de toekomst maar conform de richtlijnen is er in de voorziene waterberging voldoende rekening gehouden hiermee – zie overstromingsgevoelig gebied als onderdeel van de memo. De aanwezige sleuf welke het water doorlaat zal niet veranderen waarmee ook de afvoer (zie conclusie waterafvoer) niet zal toenemen, en indienen en andere omwonenden dus ook géén grotere kans op overstromingen en daarmee een groter risico op scheuren en schade krijgen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan blijft ongewijzigd.

3.6 De memo waterplan Park Looburgh is onvoldoende om als onderbouwing van het plan te dienen.

Er zijn verschillende uitgangspunten die niet kloppen of onvoldoende onderbouwd zijn:

- Volgens de memo wordt het plangebied omsloten door een A-watgang en een B-watgang die met elkaar in verbinding staan. Weliswaar liggen deze watgangen dicht bij elkaar, maar zij staan niet met elkaar in verbinding.
- De memo gaat uit van T=25 : 31,56 m + NAP en T=100 : 31,70m + NAP. Volgens de memo is dit om rekening te houden met de waterstanden van het toekomstige klimaat van 2050. De memo onderbouwt niet waar deze waterstanden op zijn gebaseerd.
- Voor de DWA benoemt de memo verschillende mogelijkheden. Uit de memo blijkt dat die mogelijkheden nog onvoldoende onderzocht zijn. Zo ligt het DWA-riool in Tijsenveld en Merksveld "naar verwachting" te hoog om op aan te sluiten, geeft put IAMI 3027 "waarschijnlijk" hetzelfde probleem en moet er nog gecontroleerd worden of een pompemaal geen negatieve invloed gaat hebben op de andere gemalen/drukriolen. Voor een zo essentieel onderdeel van het plan zou eerst duidelijk onderzocht moeten worden wat de mogelijkheden en de daarbij te nemen maatregelen zijn.
- Voor de berekening wordt uitgegaan van gras parkeren. In het landschappelijk inpasingsplan is voor verreweg het meeste parkeren niet voorzien in gras parkeren. De berekening van het verhard oppervlak is derhalve niet correct.

Reactie gemeente

De A-watgang en de B-watgang staan ter hoogte van de oostelijke zijde van de natuurtuin met elkaar in verbinding. Verder stroomafwaarts komen deze twee elkaar weer tegen bij de Keersop.

De uitgangspunten van de toekomstige waterstanden zijn gebaseerd op gegevens van het waterschap, zie tabel 4 van de waterparagraaf.

De uitwerking van het DWA rioleringsstelsel vindt plaats in een later fase bij het opstellen van het inrichtingsplan en de bestektekening.

Ten slotte is het plan wel voorzien van gras parkeren. Bij het ontwerpbestemmingsplan komt een duidelijkere tekening ter ondersteuning.

Conclusie:

Het bestemmingsplan blijft ongewijzigd.

3.7 De afwatering naar wadi's is onvoldoende geborgd in het plan.

In de memo waterplan wordt gesproken van "wadi's", maar er is blijkens het waterplan en het inrichtingsplan maar voor 1 wadi ruimte gereserveerd. Deze is vervolgens niet geborgd in de regels. Volstaan wordt met de vage omschrijving bij iedere bestemming dat deze mede bestemd is voor "water en waterhuishoudkundige voorzieningen". De realisatie van wadi's of een centrale wadi zou in het plan opgenomen moeten worden als voorwaardelijke verplichting. Een capaciteit van 50 m³ voor de voorgenomen centrale wadi is onrealistisch. In verband met enige beeldkwaliteit gaan we in de gemeente Bergeijk uit van een helling van wadi's van 1:5. Daarbij wordt er geen 'waking' aangegeven. En door de geplande bovenstroomse afvoer naar de wadi zal deze 'verdiept' moeten worden aangelegd. Het plan voor afwatering op de centrale wadi is ook onvoldoende uitgewerkt. Er is niet uitgewerkt hoe het water van alle verhardingen bovengronds afgevoerd kan worden naar die ene wadi. Gezien de grote effecten die een slechte waterafvoer kan hebben, is het belangrijk om dat in deze fase concreet in beeld te brengen. Ook is onduidelijk waarom de functies van de bestaande kade en de B-watergang zouden vervallen door ophoging van het terrein.

Reactie gemeente

Borging van de wadi in de regels gebeurt middels de regels van het bestemmingsplan in 6.5.4. waarbij de voorwaardelijke verplichting van bovenstaand verhaal (middels waterparagraaf, memo, inpassingsplan) dient uitgevoerd te worden, waarbij de wadi een onderdeel hiervan betreft. Het gehele perceel zal tevens met ca. 0,6m opgehoogd worden tot gemiddeld 32,00m +NAP. Hiermee kan ook de diepte op basis van een waterschijf van ca. 0,65m aangehouden worden wat met de voorziene oppervlakte én helling van de wadi leidt tot de genoemde ca. 50m³ berging in de wadi.

Middels het voornoemde nog uit te werken plan – behorend bij de fase die volgt – zal er niet enkel water afgevoerd worden via de wadi, maar zoals aangegeven deels op de wadi, deels op de omliggende bergingsvijver(s) en deels via de aanwezige sloten gelegen aan de noord- en oostzijde van het plan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan blijft ongewijzigd.

3.8 De realisatie van 425 m³ extra waterberging is onvoldoende onderbouwd.

De in de memo waterplan genoemde 650 m³ van bodem tot GHG is geen berging. Er wordt aangegeven dat er ca. 425 m³ extra waterberging wordt gerealiseerd, vanaf GHG tot bovenkant stuw. Er wordt geen berekening van deze extra waterberging gegeven. Belanghebbende betwijfelt dan ook ten eerste of deze conclusie wel klopt. Daarbij is de vraag of de waterberging wel tot de bovenkant van de stuw kan worden gerealiseerd. Loopt de natuurtuin dan niet onder water?

Reactie gemeente

De kade wordt afgegraven aan de westzijde, zuidzijde én een stukje aan de oostzijde van het plan Park Loo-burgh. Dit is over een totale lengte van ca. 215 meter. Vanuit de profieldoorsnede is een bergingscapaciteit te halen van ca. 1,94m³ per meter wat het totaal tussen GHG en bovenkant stuw, ca. 425m³ maakt. Zowel de sloot aan de oostzijde van het plan, nabij de Natuurtuin als het onderhoudspad aan de zuidzijde van de Natuurtuin blijven in stand en zullen zorgen dat er (ook bij een hoge grondwaterstand) geen gebruik hoeft te worden gemaakt van (de berging van) de Natuurtuin – dit kan ook niet aangezien deze is gereserveerd in het eerdere waterhuishoudkundige systeem zoals indiener aangeeft.

Conclusie:

Het bestemmingsplan blijft ongewijzigd.

3.9 De gevolgen van afgraven van de kade worden onvoldoende onderzocht

De memo waterplan onderkent dat de afgegraven kade zal zorgen voor een sneller stijgend waterpeil in de berging en dus ook een versnelde afvoer. Vervolgens wordt dit terzijde geschoven met de niet onderbouwde opmerking dat de versnelde afvoer als minimaal wordt ingeschat. Berekeningen en onderbouwingen voor deze conclusie ontbreken.

Reactie gemeente

De bestaande stuw direct ten zuidoosten van het plan hoeft niet te worden aangepast. De hydrologen van het waterschap vinden op basis van expert judgement dat het voorkomen van versnelde afvoer van verhard oppervlak voldoende wordt geborgd door de beperkte breedte van de sleuf in de stuw. Hier liggen verder ook geen verdiepende berekeningen ten grondslag.

Conclusie:

Het bestemmingsplan blijft ongewijzigd.

3.10 Er is geen rekening gehouden met problematiek in de wintersituaties.

En dat terwijl in het verleden de overstroming altijd in die natte periode / in de wintersituatie zich hebben voorgedaan. Hierbij is onderkend dat in de winterperiode het gebied mogelijk beschouwd moet worden als 100% verhard. In die zin dat als het gebied na een lange regenperiode volledig verzadigd is, het mogelijk zou kunnen werken als een volledig verzadigde 'spons'. Elke druppel er bovenstrooms bij, gaar er benedenstrooms weer uit.

Reactie gemeente

Er is rekening gehouden met de wintersituatie getuige het feit dat de invloed hiervan minimaal wordt geacht, waarbij bevestigd kan worden indien alle verhard oppervlakte als 100% beschouwd moet worden je op een bergingscapaciteit komt van (grootte plangebied $8.850\text{m}^2 \times 0,06 = 531\text{m}^3$), wat nog past binnen de gerealiseerde berging zoals voorzien, namelijk 518m^3 . Mogelijk bedoelt indiener anders dat alle verhardingen voor 100% meetellen (dus tuinen en parkeerplaatsen zijn dan respectievelijk 1485m^2 en 920m^2) dan kom je op $7.360\text{m}^2 \times 0,06$ wat zorgt voor een benodigde capaciteit van 442m^3 , passend binnen de bergingscapaciteit zoals gerealiseerd wordt.

Conclusie:

Het bestemmingsplan blijft ongewijzigd.

3.11 Het plan garandeert de bruikbaarheid van het onderhoudsplan onvoldoende.

Het onderhoudspad wordt afgegraven en 50 cm verlaagd. In het inpassingsplan worden op het onderhoudspad beplantingen en bomen ingetekend. Maar het onderhoudspad moet wel goed bereikbaar zijn voor een kraan met maaigereedschap. Afgezien van dit noodzakelijk onderhoud van het pad en taluds is de ruimte het meest essentiële onderdeel in de berekening van de bergingsopgave. In dat kader is ook beplanting daarop (helaas) ongewenst. Het onderhoudspad moet ook bereikbaar blijven. De entree van het onderhoudspad lijkt op het inpassingsplan volledig te worden dicht geplant. Het is en blijft echter openbaar gebied, waar het mogelijk moet zijn om zich te begeven.

Reactie gemeente

In het meest recente plan is de kade aangepast i.v.m. beplanting zodat de waterbergende functie in stand gehouden kan blijven evenals er middels een doorgang en vanaf de toegevoegde 2^e ontsluiting toegang is voor onderhoud aan deze kade.

Conclusie:

Het beplantingsplan is aangepast n.a.v. deze constatering.

3.12 In het plan is voldoende drooglegging voor de woningen niet gegarandeerd.

In de ontwikkelde wijken Terlo-West en -Zuid heeft de gemeente om voldoende drooglegging te bereiken voor de te bouwen woningen bij het bouwrijp maken in de bouwwegen ook 'dieptedrainage' toegepast. In de wegen ligt behalve een DWA- en HWA-riool ook (daartussenin) drainage. Deze vlakt de hoge grondwaterstanden af, om voor de bouw van de woningen voldoende drooglegging, te creëren. Hoe wordt dat voor dit plan geregeld?

Reactie gemeente

In de uitwerking zal de oplossing om binnen de kaders van het robuust ontwerp dit meenemen ook een oplossing kunnen zijn, vooralsnog worden de genoemde oplossingen in de memo het uitgangspunt in de uit te werken (civieltechnische) plannen.

Conclusie:

Vooralsnog blijft het bestemmingsplan ongewijzigd.

3.13 Het plan zorgt voor parkeeroverlast.

Er is op de locatie nu al onvoldoende parkeerruimte. Met de komst van nieuwe woningen wordt deze overlast nog groter. Voor een goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar de parkeerbehoefte noodzakelijk. Dat onderzoek heeft niet plaatsgevonden.

Reactie gemeente

Parkeren is volledig opgevangen op het eigen perceel (zijnde het Plangebied ten behoeve van Park Looburgh), dit conform de parkeernormering zoals gehanteerd in de gemeente Bergeijk. Zie hiervoor het inpassingsplan, maar ook paragraaf 2.3.1. in de toelichting als onderdeel van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan blijft ongewijzigd.

3.14 Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk.

Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Er is geen verkeersonderzoek uitgevoerd.

Reactie gemeente

Middels het bestemmingsplan paragraaf 2.3.2. in de toelichting wordt ingegaan op het aantal verkeersbewegingen en de toename hiervan, welke passend is binnen de capaciteit van de weg.

Conclusie:

Paragraaf 2.3.2 wordt nog aangepast n.a.v. de aanpassing 30 km/uur zone van de Weebosserweg.

3.15 Planschade is te voorkomen door een aanpassing in het plan.

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen wij u om af te zien van het plan of om andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Reactie gemeente

Het staat de indiener vrij om een verzoek om planschade in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Conclusie:

Het bestemmingsplan blijft ongewijzigd.

Inspreker 4

4.1 Spuitzone

Er is niet voldoende rekening gehouden met de omliggende spuitzones.

Het perceel I153 is al geruime tijd in gebruik voor onze bedrijfsactiviteiten. De meerjarige teelt komt in gevaar door de bouw van Park Looburgh en de bijhorende "spuitvrije zone" zou aanzienlijke verstoringen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering. Dit zal leiden tot financiële verliezen en een negatieve invloed de toekomstige groeimogelijkheden.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten worden de gronden op onderhavige locatie commercieel geëxploiteerd, ten behoeve van het telen/kweken van vruchtboom- en onderstammen, waarbij thans ten behoeve van deze exploitatie eigenaar de mogelijkheid heeft om meststof-, bestrijdings- dan wel (chemische) gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken, welke afhankelijk van de spuitmethode en de windkracht, zich kunnen verspreiden over de omgeving, ook richting het Plangebied waar Park Looburgh op is voorzien.

Er is echter een gebrek aan wetgeving op dit gebied, wel zijn er in de jurisprudentie door de Gezondheidsraad kaders ontwikkeld voor bestemmingsregels die het toepassen van (chemische) gewasbeschermingsmiddelen toelaten ten opzichte van bestemmingsregels die gevoelige functies toelaten zoals woon- en verblijfslocaties, waarbij een algemeen belang wordt toegekend aan de volksgezondheid in de vorm van een zone die vrij moet blijven van spuitnevel/drift, van (ten minste) 50 meter (wat niet meer is dan een vuistregel), vanaf de agrarische functie waar dergelijke open teelt is toegelaten, tot de gevoelige functie(s), hierna te noemen: 'Spuitvrijzone'.

Deze 'Spuitvrijzone' wordt op dit moment nog te minimaal geacht tussen het perceel van waarop de omschreven bedrijfsactiviteiten plaatsvinden en het Plangebied waar Park Looburgh op is voorzien, waarbij gezocht wordt om deze zone aan de minimale vereisten te laten voldoen vanuit de kaders van de Gezondheidsraad door middel van het inperken van het gebruik van (chemische) gewasbeschermingsmiddelen op het benodigde deel van het perceel van eigenaar om daarmee te zorgen dat er een 'Spuitvrijzone' gerealiseerd wordt overeenkomstig met deze gestelde kaders vanuit de Gezondheidsraad. Hiervoor wordt een

planschadeovereenkomst opgesteld met eigenaar, omdat dit eigenaar inperkt in zijn bedrijfsactiviteiten op dat gedeelte van het perceel door de te respecteren 'Spuitsvrijzone'. Dit alles ter borging van een goed woon- en leefklimaat en daarmee te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening alsmede de genoemde 'financiële verliezen en een negatieve invloed op de toekomstige groeimogelijkheden' van eigenaar te compenseren. Initiatiefnemer is hierover met de eigenaar in contact getreden, te meer er nog geen zekerheid is op het moment van schrijven heeft eigenaar een zienswijze ingediend totdat afspraken definitief zijn tussen eigenaar en initiatiefnemer.

3. Vooroverleg

Vooroverlegreactie Waterschap

Het waterschap stemt in met dit bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. Er is in een eerder stadium van de planvorming al zeer uitgebreid overleg geweest met het waterschap over de waterhuishouding van dit plan. Dit plan gaat op een goede manier om met de waterhuishoudkundige belangen. Hemelwater wordt voor een klein deel geborgen in een wadi binnen het plangebied en voor het overige deel in omliggende watergangen door het opzetten van het waterpeil middels aanpassing van een bestaande stuw. In de planregels, artikel 6.5.4, is een voorwaardelijke verplichting waterberging opgenomen. Het perceel wordt opgehoogd waarbij (een deel van) de omringende B-watergang wordt gedempt.

Watervergunning

Voor het dempen van een B-watergang is een watervergunning nodig. Start u op tijd met de aanvraag van deze vergunning. Deze brief is nadrukkelijk geen watervergunning. Deze dient apart te worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.

Reactie: De reactie is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en de watervergunning wordt aangevraagd.

Vooroverlegreactie Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het, voor vooroverleg ingezonden bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen en dat het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond kan worden beschouwd.

Reactie: De reactie is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen.

Er is aanleiding om in het ontwerp van het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen:

regels:

- De woonbestemming wordt aangepast. Achter de woningen komt een tuinbestemming om te voorkomen dat er bebouwing komt te staan.

Toelichting:

- Paragraaf 2.3.2 wordt aangepast, hier wordt de 60 km/uur weg vervangen door een 30 km/uur weg. De Weebosserweg is recent van een 60 km/uur zone gewijzigd naar een 30 km/uur zone.
- In de waterparagraaf wordt een extra bergingscapaciteit opgenomen van ca. 49 m3.
- Er is een calamiteitenroute geregeld in het plan.
- Na overleg met de Dorpsraad en de Natuurtuin is overeenstemming bereikt over een langzaamverkeerverbinding vanuit het plan naar het gemeenschapshuis en de school.

Bijlagen:

- Het beplantingsplan wordt aangepast, hierop worden de bomen op de kade anders vormgegeven zodat het onderhoud van de kade ongewijzigd blijft.

Onderzoek alternatieve locaties appartementenvilla

ACHTERGROND DOELGROEP SENIOREN:

Het heersende overheidsbeleid is om langer thuis te blijven wonen en om wonen en zorg betaalbaar te houden. Dit stelt, zeker bij fysieke beperkingen, eisen aan de woningvoorraad. De naoorlogse generatie is de leeftijd aan het bereiken dat zij zorg nodig gaan hebben (75-plus). Onderzoek leert dat de 55-74 jarigen relatief vaak in een (dure) koopwoning wonen. De 55-64 jarigen denken bij verhuizen nog lang niet allemaal aan de oude dag, deels willen zij bij een verhuizing nog een kwaliteitssprong maken. Deze laatst genoemde groep is precies de doelgroep waar Symphony Estates (grotendeels) op anticipeert, ook met dit plan. Uit uitgebreide onderzoeken naar senioren in de woningmarkt blijkt ook dat ouderen niet enkel en alleen in (kleine) appartementen willen wonen, maar dat er ook een groot deel is van de ouderen die behoefte heeft aan eengezinswoningen in landelijke milieus. Kenmerken van de woningvraag van ouderen betreft dan vooral beschermd wonen, in een groene omgeving, sociale veiligheid, rust en ruimte, nabij voorzieningen (maar niet er midden in) en een relatief grote woning. De ruimte op locatie alsmede de (enorme) woningvraag voor onder andere de senioren (om doorstroming te bevorderen) maakt dat hier een goede mix kan worden gerealiseerd van zowel (senioren)appartementen in een appartementenvilla als grondgebonden seniorenwoningen.

RANDVOORWAARDEN:

Algemene randvoorwaarden:

- Bestemmingsplanwijziging om te komen tot een sanering van een bedrijfsbestemming in een woonomgeving;

Gemeentelijke randvoorwaarden:

- één toegang tot het plangebied vanuit de Weebosserweg;
- Segmentatie (30% sociaal, 30% voor starters/senioren, 40% vrije sector);
- Waterberging (zoveel mogelijk) op te vangen op eigen perceel;
- Parkeerhoeveelheid conform parkeernorm van de gemeente;
- Bebouwing 'langgevel' aan Weebosserweg.

UITGANGSPUNTEN:

Algemeen:

- Hoogte bebouwing in plan in overeenstemming met hoogte bebouwing omgeving;
- Zorgen dat er geen achterkanten van woningen naar buitenzijde van het plan gericht zijn.

(financiële) haalbaarheid:

- Eerder aangegeven en opgenomen woningaantallen zijn benodigd om tot een haalbaar plan te komen in overeenstemming met segmentatie gemeente.

Scenario 1 – Appartementen centraal gelegen aan water

- Appartementen gelegen aan westzijde aan het water;

KWANTITATIEF

- Afstand tot overige percelen:
 - Afstand appartementen tot omgevingsbebouwing bedraagt ca. 34 m;
 - Afstand woning op de kop hebben een afstand tot tegenoverliggende bebouwing van ca. 33 m;
- Oppervlak verharding hoog (inefficiënte infrastructurele invulling) wat leidt tot toename van de bergingsopgave, maar tegelijkertijd dus ook minder ruimte voor waterbergingsopgave op perceel;
- Aantal woningen van 34 om plan haalbaar te krijgen niet volledig passend in stedenbouwkundig plan, op de plek waar het perceel 'knijpt'.

KWALITATIEF

- Stedenbouwkundig 'verrommeld' mede doordat er géén zichtlijn uitkomt bij een stedenbouwkundige beëindiging;
- Uitzicht vanuit appartementen aan drie zijden op parkeerplaatsen en tevens privacy conflict met woningen aan de Weebosserweg;
- Parkeren voor appartementen vindt plaats naast het gebouw in verband met de beperkte ruimte tussen het gebouw en de weg;
- Hofwoningen zijn verspreid over de randen van het plan en vormen geen hof meer;
- Woningen, parkeren en groen zijn gefragmenteerd over plan;
- Routing inefficiënt;
- Aan de zuidzijde komt de bebouwing dicht bij het water te staan en zal de ruimte voor de woningen bestaan uit privétuinen. Hierdoor is het uitzicht vanuit de omgeving op de woningen en de achterzijden gericht i.p.v. de aangelegde tuin rondom de appartementen (scenario 2);
- Er is een beperkte ruimte voor parkeren en waterberging;
- Een deel van de appartementen bevindt zich met de buitenruimten noordelijk georiënteerd;
- Woningen met formele voorzijde op de kop van het plan kijken tegen zijkant andere woningen aan, is niet wenselijk;
- Minder ruimte voor een kwalitatieve tuin rondom appartementenvilla. Openbare ruimte rondom appartement heeft te weinig kwaliteit; hoofdzakelijk verharding/parkeerplaatsen.



Scenario 2 – Appartementen als hoekpunt plan

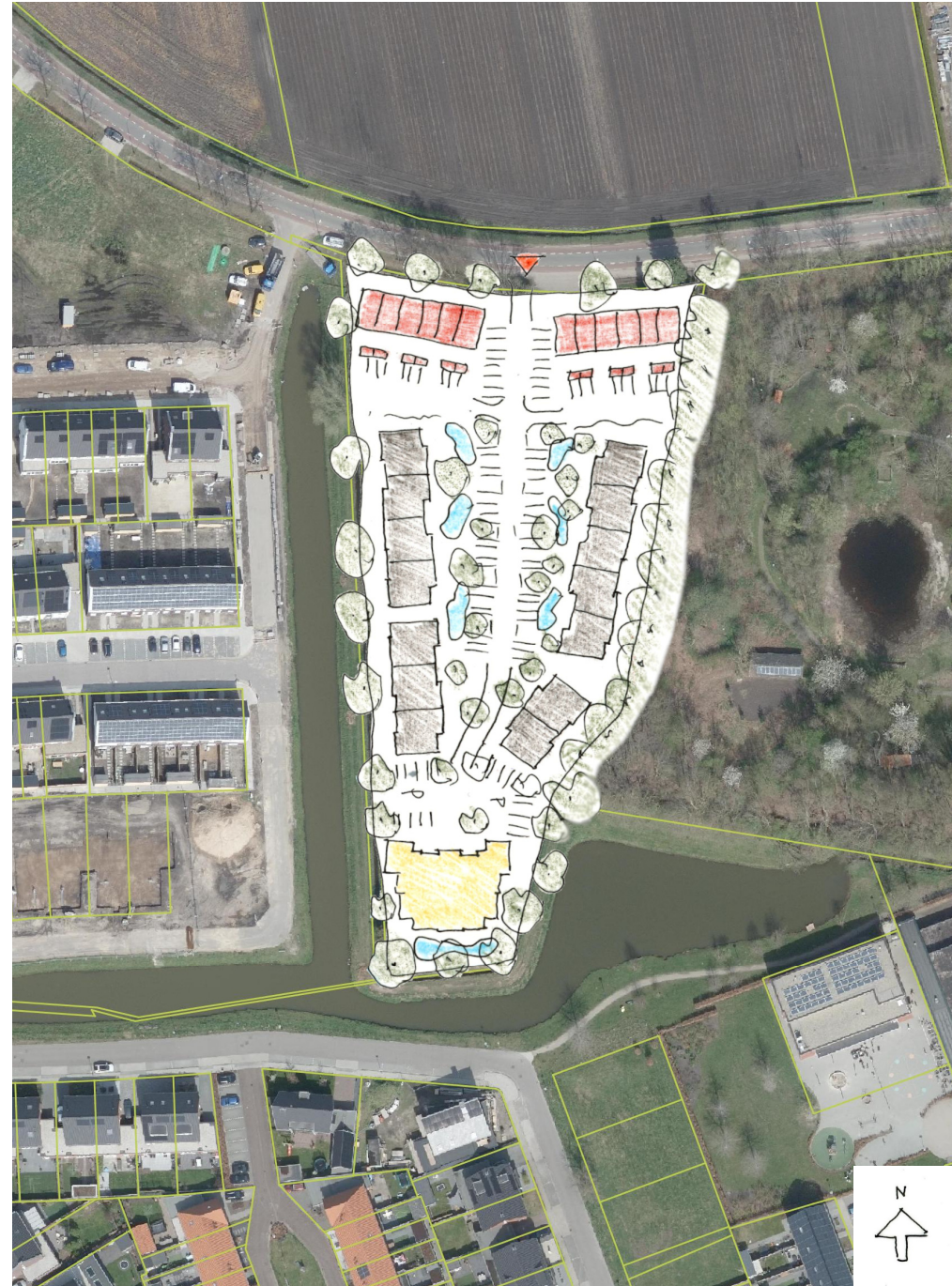
- Appartementen gelegen aan zuidzijde plan;

KWANTITATIEF

- Afstand tot overige percelen:
 - Afstand appartementen tot omgevingsbebouwing bedraagt ca. 34 m;
 - Afstand woningen aan de westzijde van het plan bedraagt op deze manier, ca. 38 m;
- Efficiënte infrastructurele invulling doordat verharding minimaal is wat leidt tot het meest gunstige uitgangspunt voor de waterberging (benodigde capaciteit en ruimte op perceel).
- Aantal woningen van 34 om plan haalbaar te krijgen op deze manier passend in stedenbouwkundig plan.

KWALITATIEF

- Stedenbouwkundig duidelijk gestructureerd door entree (twee lagen met een kap), vervolgens een hofje van laagbouw (een laag met een kap) en een beëindiging d.m.v. een 'landmark' als eind van de zichtlijn vanuit entree plangebied op entree appartementenvilla (twee lagen met een kap);
- Appartementen rondom vrij gelegen op smalste stuk plan, rondom is er ruimte voor een groene inrichting en waterberging;
- Hofwoningen, parkeren en waterberging centraal gelegen als aantrekkelijke ruimte;
- Routing en parkeren kan efficiënt waardoor veel ruimte overblijft voor groen en waterberging;
- Alle hofwoningen en het appartementengebouw zijn gelegen aan het centrale hof en zijn zichtbaar vanaf de toegang aan de Weebosserweg;
- Alzijdigheid appartementen wordt ten volste benut, zowel qua oriëntatie (appartementen allen buitenruimte op het zuiden) als qua zicht op omgevingskwaliteiten;



Scenario 3 – Appartementen centraal gelegen aan park

- Appartementen gelegen aan westzijde aan het park;

KWANTITATIEF

- Afstand tot overige percelen:
 - Afstand woning aan de westzijde van het plan tot omgevingsbebouwing bedraagt 34 m;
 - Afstand woning op de kop hebben een afstand tot tegenoverliggende bebouwing van ca. 33 m;
- Oppervlak verharding hoog (inefficiënte infrastructurele invulling) wat leidt tot toename van de bergingsopgave, maar tegelijkertijd dus ook minder ruimte voor waterbergingsopgave op perceel;
- Aantal woningen van 34 om plan haalbaar te krijgen niet passend in stedenbouwkundig plan, op het gedeelte waar het perceel 'knijpt'.

KWALITATIEF

- Stedenbouwkundig 'verrommeld' mede doordat er géén zichtlijn uitkomt bij een stedenbouwkundige beëindiging;
- Uitzicht vanuit appartementen aan drie zijden op parkeerplaatsen en tevens privacyconflict met woningen aan de Weebosserweg;
- Buitenruimte appartementen hebben beperkt zicht in verband met bomen park;
- Parkeren voor appartementen vindt plaats naast het gebouw in verband met de beperkte ruimte tussen het gebouw en de weg;
- Woningen, parkeren en groen zijn gefragmenteerd over plan. Er vormt zich geen hof meer;
- Lange blokken met hofwoningen zijn nodig om het aantal woningen te kunnen behalen;
- Routing inefficiënt;
- Aan de zuidzijde komt de bebouwing dicht bij het water te staan en zal de ruimte voor de woningen bestaan uit privétuinen. Hierdoor is het uitzicht vanuit de omgeving op de woningen en de achterzijden gericht i.p.v. de aangelegde tuin rondom de appartementen (scenario 2);
- Er is een beperkte ruimte voor parkeren en waterberging;
- Een deel van de appartementen bevindt zich met de buitenruimten noordelijk georiënteerd;
- Minder ruimte voor een kwalitatieve tuin rondom appartementenvilla. Openbare ruimte rondom appartement heeft te weinig kwaliteit; hoofdzakelijk verharding/parkeerplaatsen.

