

Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Triloo 2017

Gemeente Bergeijk



Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Triloo 2017

Gemeente Bergeijk

Datum:

14 augustus 2017

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	3
2.1	Parkeerplaatsen	4
2.2	10 Huurwoningen	5
2.3	Waardevermindering	6
2.4	Groenvoorziening	6
2.5	Beantwoording overige onderwerpen zienswijzen	6
3	Aanpassingen	10
3.1	Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	10
3.2	Ambtshalve aanpassingen	10

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Triloo 2017' heeft in het kader van de zienswijzenprocedure volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 juni 2017 gedurende een periode van zes weken (digitaal) ter visie gelegen. Gedurende de periode van inzage zijn 22 zienswijzen en twee reacties ontvangen.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijze en reacties weergegeven/samengevat en beantwoord. De zienswijzen en reacties zijn tijdig ontvangen en daarom ontvanke-lijk. In deze zienswijzennota zijn de ingekomen zienswijze en reacties daarom inhoudelijk behandeld en beoordeeld.

2 Zienswijzen

Gedurende de periode van de inzage van het ontwerpbestemmingsplan 'Triloo 2017' zijn 22 zienswijzen en twee reacties ingediend door:

- 1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 2 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 3 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 4 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 5 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 6 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 7 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 8 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 9 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 10 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 11 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 12 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 13 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 14 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 15 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 16 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 17 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 18 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 19 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 20 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 21 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 22 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
- 23 **Gasunie Transport Services B.V.**, Postbus 181 9700 AD Groningen
- 24 **Waterschap De Dommel**, Postbus 10.001 5280 DA Boxtel

Hierna zijn zienswijze en reacties weergegeven en beantwoord. Omdat bijna alle zienswijzen over de parkeerproblemen, en de wijziging van de bouw van 6 patiowoningen in 10 sociale huurwoningen gaan worden die zienswijzen gezamenlijk behandeld. Daarna worden de reacties op de overige onderwerpen van de zienswijzen, die meer individueel zijn beantwoord. Er is aangegeven of/hoe de zienswijze en reacties worden verwerkt in het bestemmingsplan 'Triloo 2017'.

2.1 Parkeerplaatsen

De zienswijzen met betrekking tot het parkeren richten zich op:

- 1) de extra parkeerdruk als gevolg van het realiseren van 10 sociale huurwoningen (i.p.v. 6 patio-woningen) en
- 2) de parkeerdruk in de wijk in het algemeen.

Ad 1)

Allereerst moet worden opgemerkt, dat het geldende bestemmingsplan de bouw van meer en andere typen woningen toestaat. Met andere woorden: het bestemmingsplan biedt meer mogelijkheden op de beoogde locatie dan de bouw van zes patiowoningen. De oorspronkelijke in het woningbouwprogramma opgenomen 6 patiowoningen hebben volgens de huidige parkeernota een parkeerbehoefte van $6 \times 2,0 = 12$ parkeerplaatsen. Hiervan waren er 6 voorzien op eigen terrein. Deze tellen volgens de parkeernota elk mee als 0,8 parkeerplaats, dus totaal $6 \times 0,8 = 4,8$. Dit betekent dat er in het omliggende openbaar gebied nog $12 - 4,8 = 7,2$ parkeerplaatsen dienden te worden opgevangen. De aanpassing naar 10 sociale huurwoningen betekent een parkeerbehoefte van $10 \times 1,6 = 16$ parkeerplaatsen. Deze 16 parkeerplaatsen worden middels nieuwe haakse parkeervakken voor de woningen in openbaar gebied gerealiseerd. De aanleg van die parkeerplaatsen wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Dit opgeteld bij de voor de patiowoningen al elders in de wijk 'gereserveerde' 7,2 parkeerplaatsen zorgt sowieso voor minder parkeerdruk.

Ad 2)

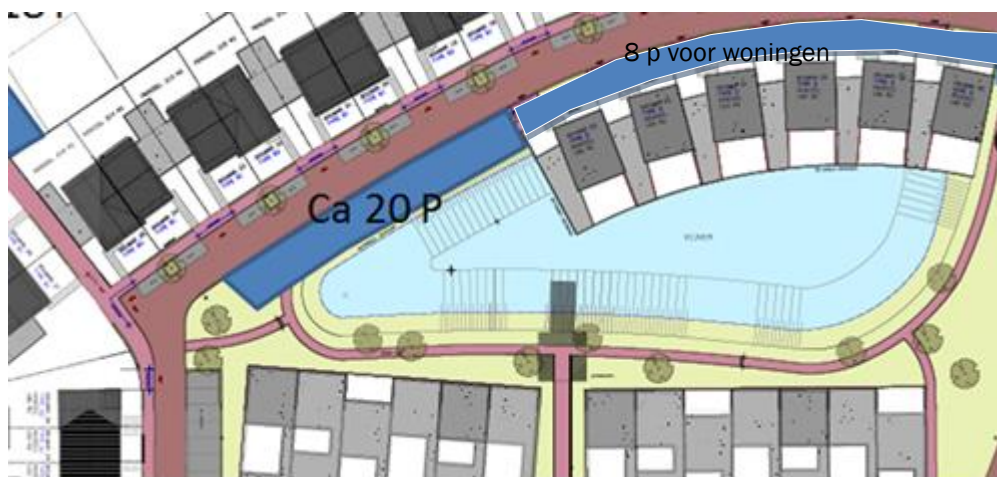
In het bestemmingsplan 'Triloo' zoals vastgesteld op 15 oktober 2007 is bij de berekeningen van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de toen ongeveer 69 geplande woningen de op dat moment van toepassing zijnde CROW publicatie 182 gebruikt. Daar rolde een behoefte uit van minimaal 123 parkeerplaatsen. De berekening is bijlage bij dat bestemmingsplan. Dit aantal parkeerplaatsen is als uitgangspunt aangehouden voor de aanleg van de parkeerplaatsen in Triloo bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Daarmee werd voldaan aan de parkeereis voor het wijkje.

De bouw van de woningen in Triloo vond, vooral door de economische crisis, veel trager plaats dan gepland, waarbij ook het woningbouwprogramma (het type van de te bouwen woningen) is aangepast en is aangesloten op de actuele woningbehoefte en marktvraag. Het bestemmingsplan liet die aanpassingen ook toe, zolang de bebouwing maar plaatsvond binnen de daarvoor op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Nu er de laatste jaren een verschuiving van het bouwprogramma heeft plaatsgevonden naar minder dure en dus meer aaneengebouwde in de plaats van vrijstaande woningen, is ook het aantal woningen gestegen. Bij die aanpassingen is ook gekeken wat de effecten daarvan zijn op de parkeerbehoefte. Zo zijn aan de noordzijde bij de langzaamverkeerverbinding extra parkeerplaatsen aangelegd.

Desalniettemin blijkt uit de zienswijzen blijkt dat er een parkeerprobleem wordt ervaren. Ten opzichte van het in 2007 bij de vaststelling van het bestemmingsplan gehanteerde uitgangspunt om uit te gaan van de minimale parkeernorm uit te gaan, is in het recent vastgestelde parkeerbeleid het uitgangspunt om van het gemiddelde tussen de

minimale en maximale norm uit te gaan. Om die reden is onderzocht of er mogelijkheden zijn om extra parkeerplaatsen toe te voegen. Deze zijn hieronder weergegeven.

Hiervoor is nog ruimte binnen de straatinrichting in de verkeersbestemming voor de woningen 3 tot en met 13a aan De Uitvang waar nu nog stroken groen liggen/plantenbakken staan. Verder wordt de aanleg van minimaal 20 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt op de berm westelijk van de genoemde woningen. De verkeersbestemming wordt daarvoor uitgebreid over een gedeelte van de groene bestemming van het openbaar gebied daar, zoals aangegeven op de volgende afbeelding.



Deze inrichting van meer openbaar gebied voor parkeren gebeurt in overleg met de bewoners van Triloo.

De zienswijzen hierover leiden dan ook tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 10 Huurwoningen

Zoals aan aangegeven onder 2.1 en in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan vindt de ontwikkeling van Triloo over een langere termijn plaats dan wellicht voorzien was bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor dit wijkje. Dat heeft ook gevolgen gehad voor de keuze welke woningen in welke hoeveelheden voor welke doelgroep uiteindelijk gebouwd konden gaan worden. De stukkende woningbouwmarkt heeft daar zeker invloed op gehad, maar ook de voortschrijdende behoefte binnen die woningmarkt, net als de zorg van onze gemeente alle doelgroepen voor nieuwe woningen maximaal te bedienen. De behoefte aan meer huurwoningen binnen het gebied van Triloo leidt ertoe, dat het aanvankelijke bouwvlak waarvoor in de bebouwingsstructuur in de toelichting van het geldende bestemmingsplan dat in 2007 vastgesteld werd nog 6 patiowoningen waren voorzien, een andere invulling krijgt met 10 sociale huurwoningen. Het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan laat ook die invulling toe, ondanks de eerder gewenste andere invulling van dit bouwvlak en andere bouwvlakken. Bebouwing in welke vorm dan ook, is hier dus al ruimtelijk en stedenbouwkundig afgewogen bij totstandkoming van het geldende bestemmingsplan en acceptabel gevon-

den. De 10 huurwoningen staan wel in een andere opstelling dan de patiowoningen. Dat komt omdat de woningen kleiner zijn en op kleinere percelen staan omdat ze anders niet exploitabel te maken zijn voor de doelgroep. De haakse situering van de 10 woningen in twee rijtje van 5 woningen met een parkeerstrook voor 16 auto's op de plaats die eerder voor tuinen bestemd was, wijkt af ten opzichte van de 7 patiowoningen oostelijk daarvan. Aan de andere kant is het wel zo dat de voortschrijdende aangepaste woningbouwontwikkeling een daarmee samenhangende en gewijzigde bebouwingsstructuur binnen het gebied tot gevolg heeft. De 10 woningen passen daar zeker bij ook al vanwege de aanwezige huurwoningen die westelijk aan de overkant gebouwd zijn.

De zienswijzen hierover leiden dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Waardevermindering

Gevreesd wordt dat de bouw van de 10 huurwoningen tot waardevermindering van eigendommen leidt. Nu het bouwvlak voor de 10 huurwoningen hetzelfde bouwvlak is waarbinnen de 6 patiowoningen gepland waren, heeft er geen wijziging van bouw mogelijkheden plaatsgevonden. Het type woningen is niet tot patiowoningen beperkt. Van waardevermindering kan dan geen sprake zijn. Overigens heeft de planschadewetgeving een aparte procedure voor planschadeverzoeken.

De zienswijzen hierover leiden dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Groenvoorziening

Het braakliggende terrein voor de 10 huurwoningen is nu nog in gebruik als veldje voor (gezamenlijke) buurtactiviteiten. Het wordt betreurd dat met de bouw van de woningen dit veldje niet meer te gebruiken is voor de buurt.

Voor de buurtactiviteiten kan ook de groenvoorziening in de wijk die daarvoor bestemd is en was gebruikt worden.

De groenvoorziening in Triloo heeft een duidelijke plaats en bijbehorende bestemmingen gekregen en vormt het middelpunt met vijver en aangrenzend groen. Tezamen met de ligging van Triloo nabij het buitengebied met veel groen maakt de wijk aantrekkelijk terwijl er anderzijds wel moet worden voorzien in gebleken behoefte aan woningen. Zo draagt de wijk zeker bij aan de groene status van onze gemeente.

De zienswijzen hierover leiden dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5 Beantwoording overige onderwerpen zienswijzen

- 1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk
De indiener vreest dat de sloot vóór zijn huis gedempt wordt voor de aanleg van parkeerplaatsen op die plek.

Beantwoording

De sloot heeft de bestemming 'Water' in het bestemmingsplan gekregen als onderdeel van de watervoorziening die in de wijk is aangelegd om een goede waterhuishouding in het gebied te waarborgen die blijft voldoen aan de eisen die het Waterschap daaraan stelt, met een bergingsvijver en goede en vol-

doende watergangen daar naar toe. Geen reden dus om hier parkeerplaatsen te maken.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk

De indiener van de zienswijze heeft een parkeerplaatsen berekening gemaakt, krijgt verlies van zoninval, heeft minder privacy en waardevermindering eigendom en wil een vergoeding van mogelijke proceskosten.

Beantwoording

Zie beantwoording over parkeerplaatsen onder 2.1 van de zienswijzen. Dat bevestigd is bij de inspraakreactie dat de parkeernorm destijds bij 75 woningen onder de norm lag geeft nog geen uitsluitsel over de intentie die norm toch gewoon te halen door meer parkeerplaatsen aan te leggen. Dat gebeurt nu dus ook. Uit de berekeningen van zoninval die bijgevoegd zijn blijkt dat geen wezenlijke verandering van die zoninval plaatsvindt door de 10 huurwoningen. Voor de waardevermindering wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 2. Een oordeel over proceskostenvergoeding komt bij een eventuele beroepsprocedure aan de orde.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk

De indiener van de zienswijze vindt, dat de 10 huurwoningen tot waardevermindering van zijn woning leidt. Ook mist hij de betekenis van de groenste gemeente hier. Beplanting voor huisnummers 50 en 52 wordt gemist waardoor een diepe gleuf langs de weg is ontstaan.

Beantwoording

Zie beantwoording zienswijzen bij 2.3 en 2.4 hierover. Bij het verdere woonrijpmaken van het wijkje wordt de beplanting meegenomen.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk

De indieners van de zienswijze vinden, dat de 10 huurwoningen tot waardevermindering van hun woning leidt. Ook missen zij de terugkoppeling van haar eerdere vraag over het aanleggen van een elektrische laadpaal voor haar auto.

Beantwoording

Zie beantwoording zienswijzen bij 2.3 hierover. Wat betreft de elektrische laadpaal het volgende. De specifieke plaatsing van een laadpaal is voor het

bestemmingsplan niet relevant. De plaatsing is toegestaan binnen de verkeersbestemming. In het parkeerbeleid wordt dit verder geregeld. Op 23 februari 2017 heeft de gemeenteraad het parkeerbeleid voor onze gemeente vastgesteld. Daarbij is de positieve grondhouding ten aanzien van parkeervoorzieningen voor elektrische voertuigen bevestigd. Op dit moment wordt de vertaling van deze positieve grondhouding verwerkt in een beleidsregel die in het najaar zal worden vastgesteld en in werking zal treden vanaf 1 januari 2018. Om een elektrische laadvoorziening te maken moeten parkeerplaatsen die daarvoor in aanmerking komen, worden onttrokken uit de openbaarheid. Dit gaat ten koste van de openbare parkeerplaatsen. Het beleid zal rekening houden met bestaande parkeersituaties in de wijk. In wijken waar de parkeerdruk hoog is, boven de 95% bezettingsgraad, kunnen geen parkeerplaatsen worden onttrokken van openbaarheid ten behoeve van de aanleg van een elektrische laadvoorziening. De aanleg van elektrische laadvoorzieningen kan dus de parkeerdruk in de woonwijk vergroten.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

5 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk

De indiener van de zienswijze vindt dat de bouw van de 10 huurwoningen tot grote parkeerproblemen in het wijkje leidt, kwaliteitsverlies van Triloo met zich mee brengt en daardoor waardevermindering. De woningen vormen geen eenheid met de andere woningen doordat ze haaks op de straat komen. De indiener van de zienswijze vraagt zich af waarom het gebied volgepropt wordt, hoeveel huizen er komen en waar het groen dan blijft. Zijn uitzicht wordt geblokkeerd door de bouw van de 10 woningen.

Beantwoording

Zie beantwoording zienswijzen bij 2.1 tot en met 2.4. Verder heeft Triloo een diversiteit aan soorten woningen. De haakse situering van de 10 woningen past daar wel bij. Als al een eenheid in de woningen gewenst is dan is dan niet alleen afhankelijk van de situering van woningen, maar ook van de bouwstijl en materiaalkeuze. Bij het eerste bestemmingsplan is een bebouwingstructuur van zo'n 75 woningen als uitgangspunt genomen. Het bestemmingsplan bood met de bouwstroken wel ruimte voor meer woningen. Samen met de ontwikkelaar van het gebied wordt steeds afstemming gezocht tussen de vraag van de woningmarkt enerzijds en de ruimte in Triloo anderzijds, zodat een ruimtelijk en stedenbouwkundige verantwoorde invulling van de wijk plaatsvindt. Dat is ook bepalend voor het uiteindelijke aantal woningen. Ook met patiowoningen zou er sprake zijn van minder uitzicht. Er zal straks een ander uitzicht zijn maar ook op woningen, omdat het bouwvlak niet bepalend is voor de soort woningen maar de plaats van bebouwing. Die plaats blijft hetzelfde.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

- 6 **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Bergeijk**
De ontwikkelaar van het gebied vraagt om de verbeelding aan te passen met bouwstroken i.p.v. de afzonderlijke bouwvlakken, zodat de afgesproken bebouwingsstructuur in de laatste fase aan de oostkant van het plangebied ook bebouwd kan worden volgens de nu geldende bouwstroken.

Beantwoording

De verbeelding wordt aangepast, zodat voor het oostelijke onbebouwde deel van de wijk, de geldende bebouwingsmogelijkheden voor de woningtypes vrijstaand/vrijstaand geschakeld van toepassing blijven. Hiermee blijft de flexibiliteit in het plan behouden.

Wel wordt daaraan de voorwaarde verbonden, dat de ontwikkelaar zelf voor de benodigde parkeerplaatsen zorgt.

Aanpassing

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 7 **Gasunie Transport Services B.V., Postbus 181 9700 AD Groningen**
De Gasunie concludeert dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. De leiding heeft geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording

Van de conclusie is kennisgenomen.

Aanpassing

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 8 **Waterschap De Dommel, Postbus 10.001 5280 DA Boxtel**
Het Waterschap stemt in met het bestemmingsplan. Eerder gemaakte opmerkingen zijn goed verwerkt.

Beantwoording

Van de reactie is kennisgenomen.

Aanpassing

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Aanpassingen

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

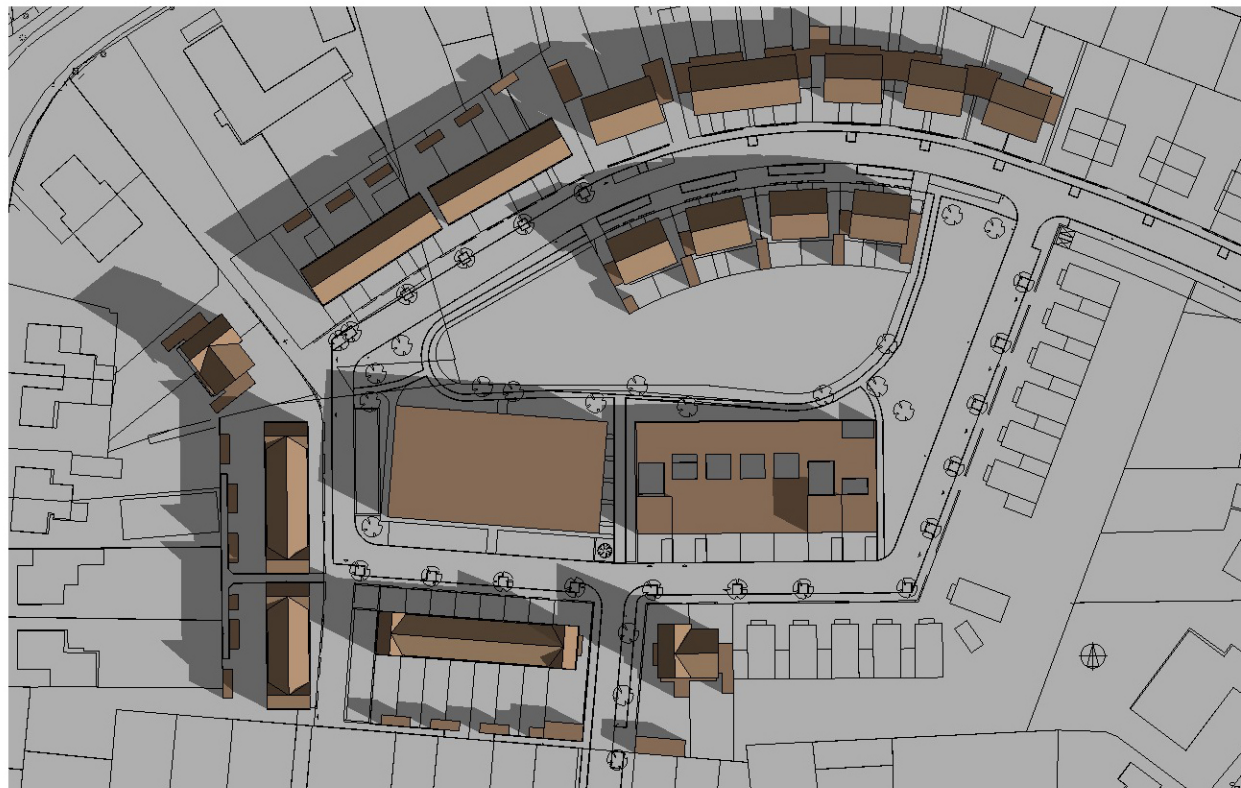
In voorgaand hoofdstuk zijn de zienswijzen beantwoord en beoordeeld. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

- Voor de aanleg van minimaal 20 parkeerplaatsen op de berm westelijk van de woningen 3 tot en met 13a aan De Uitvang wordt de verkeersbestemming uitgebreid over een gedeelte van de groene bestemming van het openbaar gebied daar.
- De verbeelding wordt aangepast, zodat voor het oostelijke onbebouwde deel van de wijk, de geldende bebouwingsmogelijkheden voor de woningtypes vrijstaand/vrijstaand geschakeld van toepassing blijven.
- In de regels wordt de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de ontwikkelaar zelf voor de benodigde parkeerplaatsen zorgt in het gedeelte van het plangebied waarvan de verbeelding wordt aangepast.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

In het bestemmingsplan worden de volgende ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

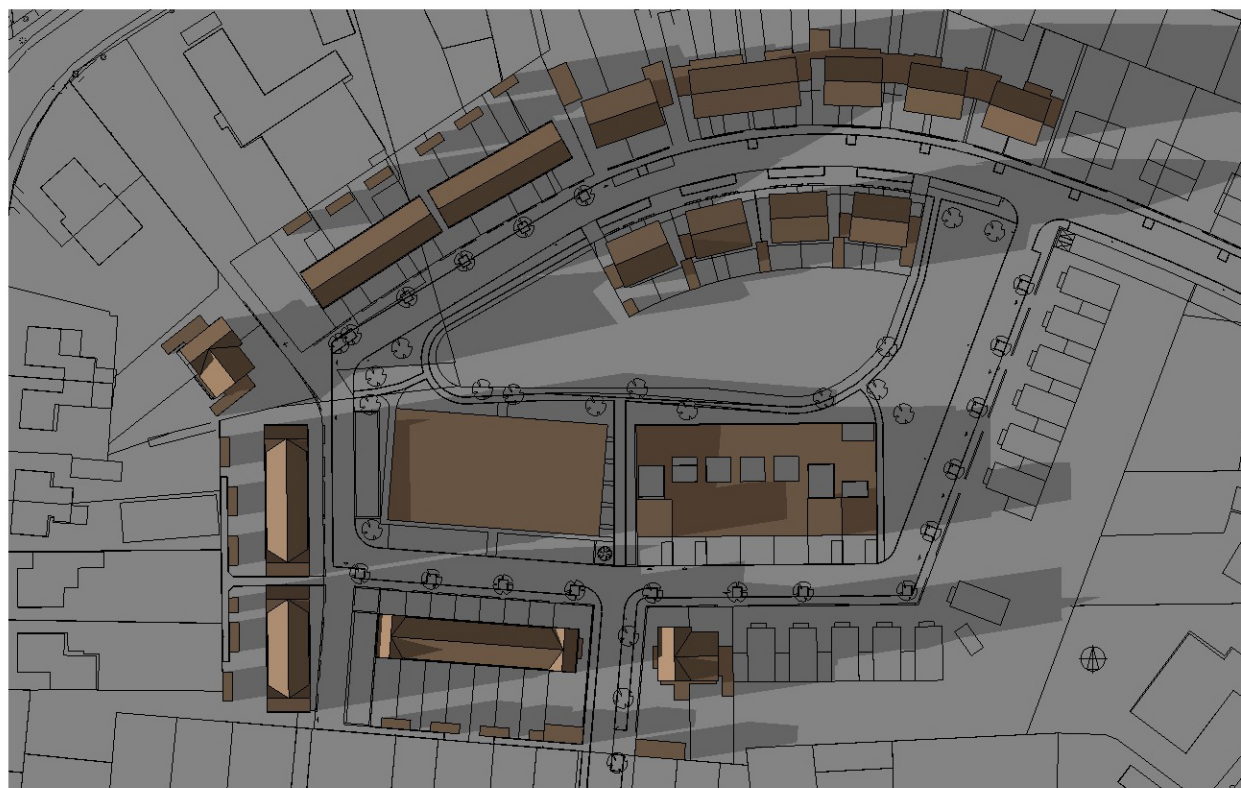
- De bestemming 'Water' van overkluizing van de watergang tussen De Uitvang 54 en 56 in de verbeelding wordt nauwkeuriger weergegeven nu daarvan een inmeting heeft plaatsgevonden.



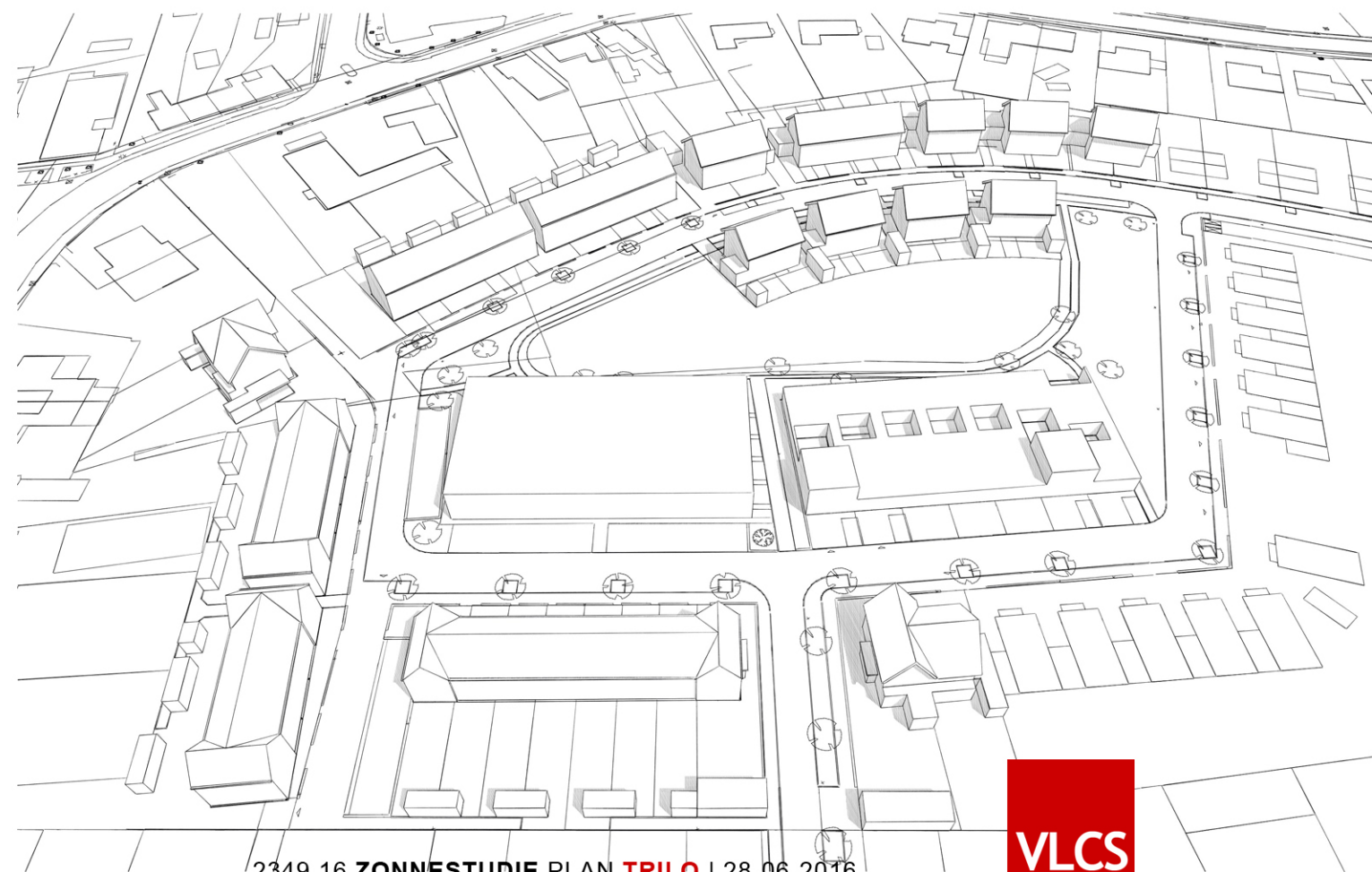
21 MAART 10:00 UUR



21 MAART 14:00 UUR



21 MAART 19:00 UUR



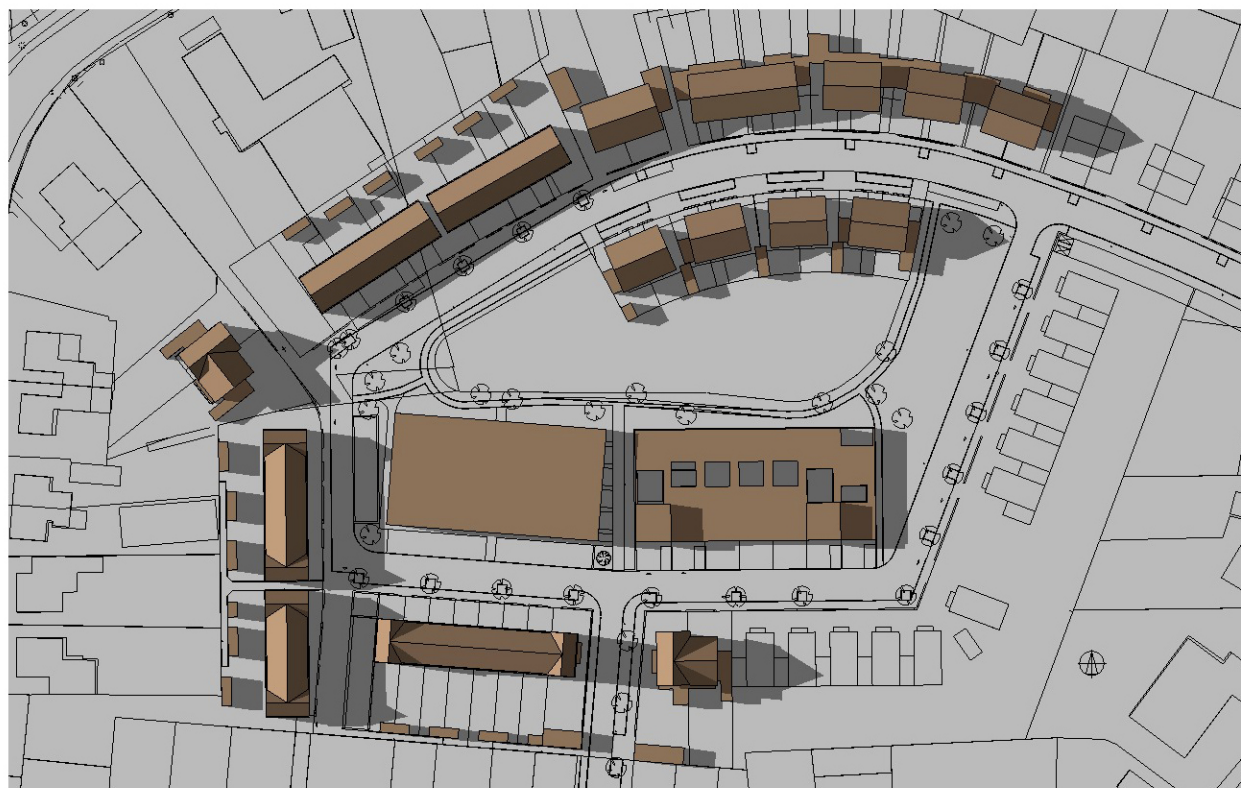
2349.16 ZONNESTUDIE PLAN **TRILO** | 28-06-2016



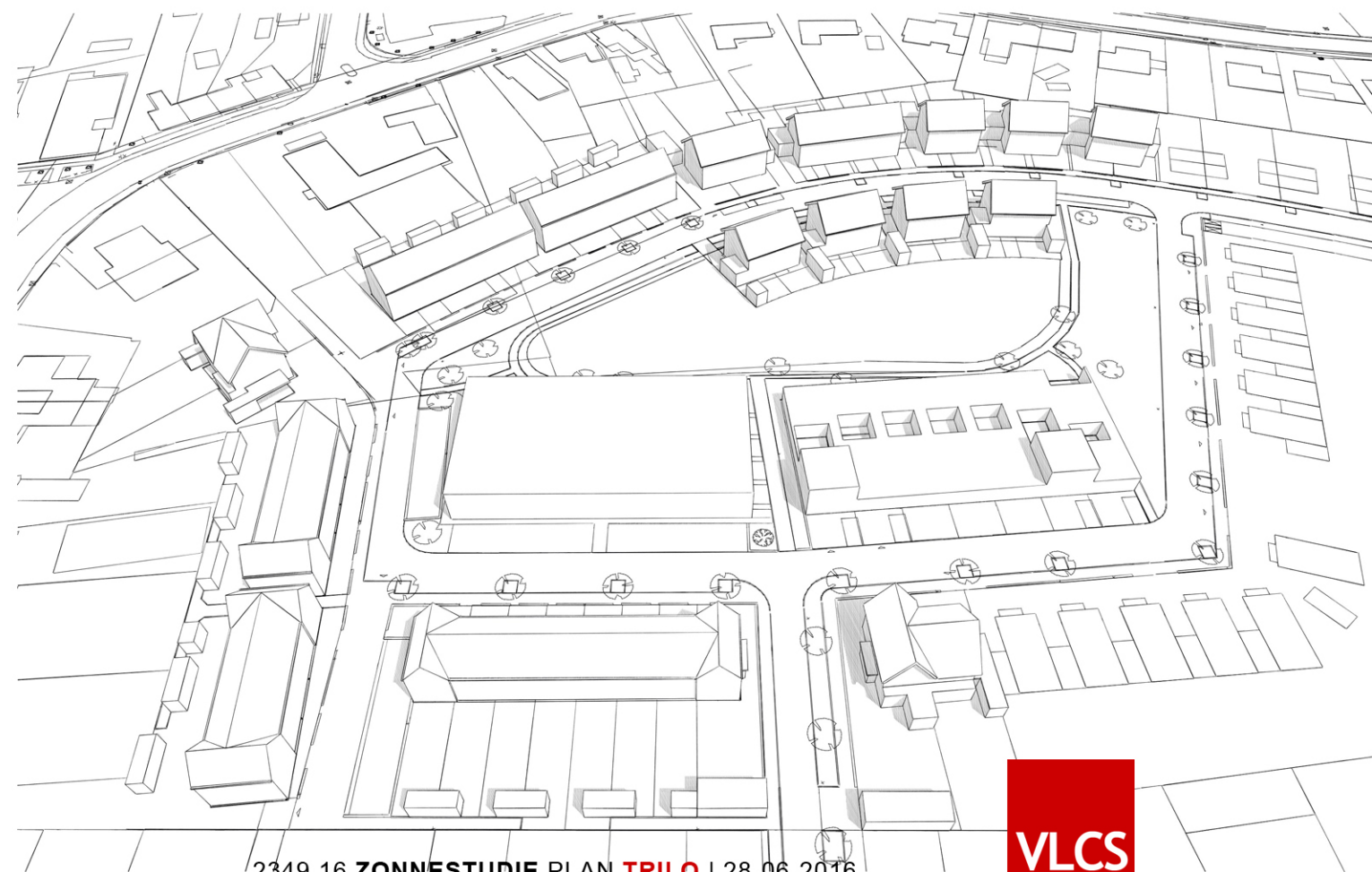
21 JUNI 10:00 UUR



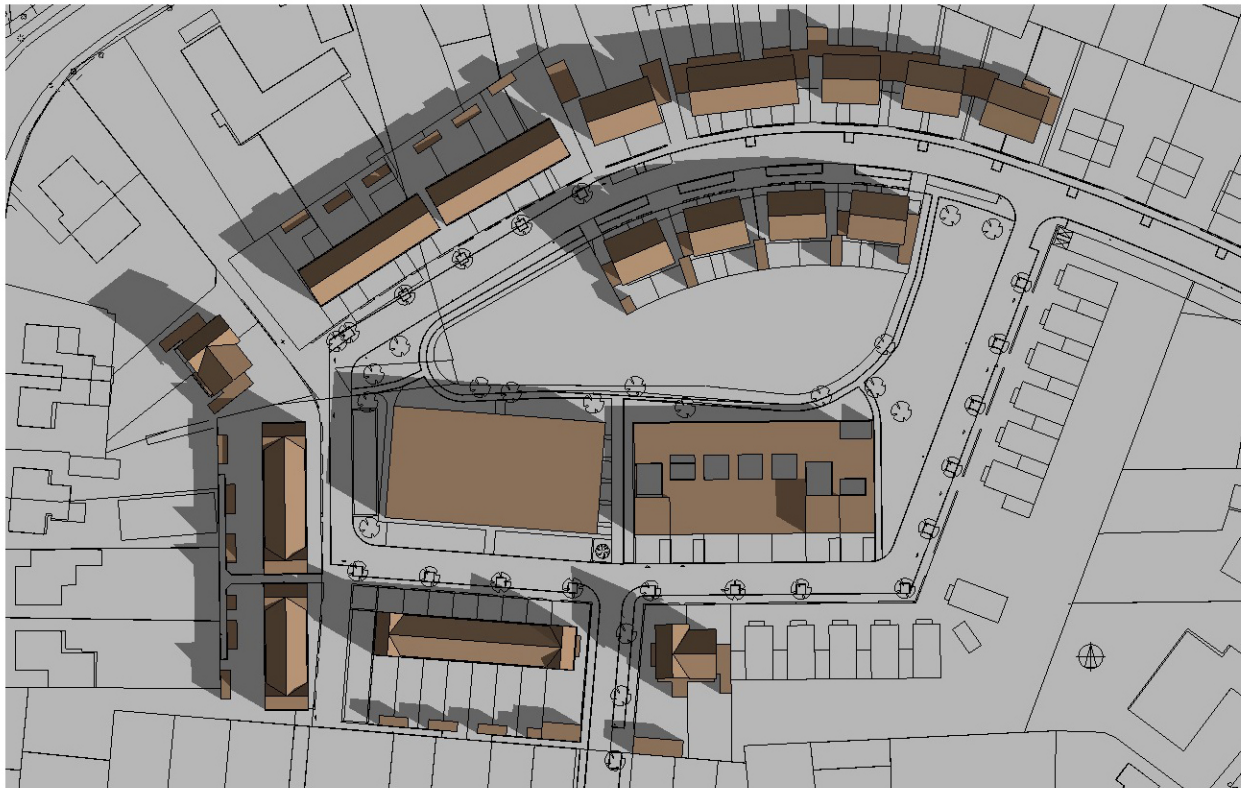
21 JUNI 14:00 UUR



21 JUNI 19:00 UUR



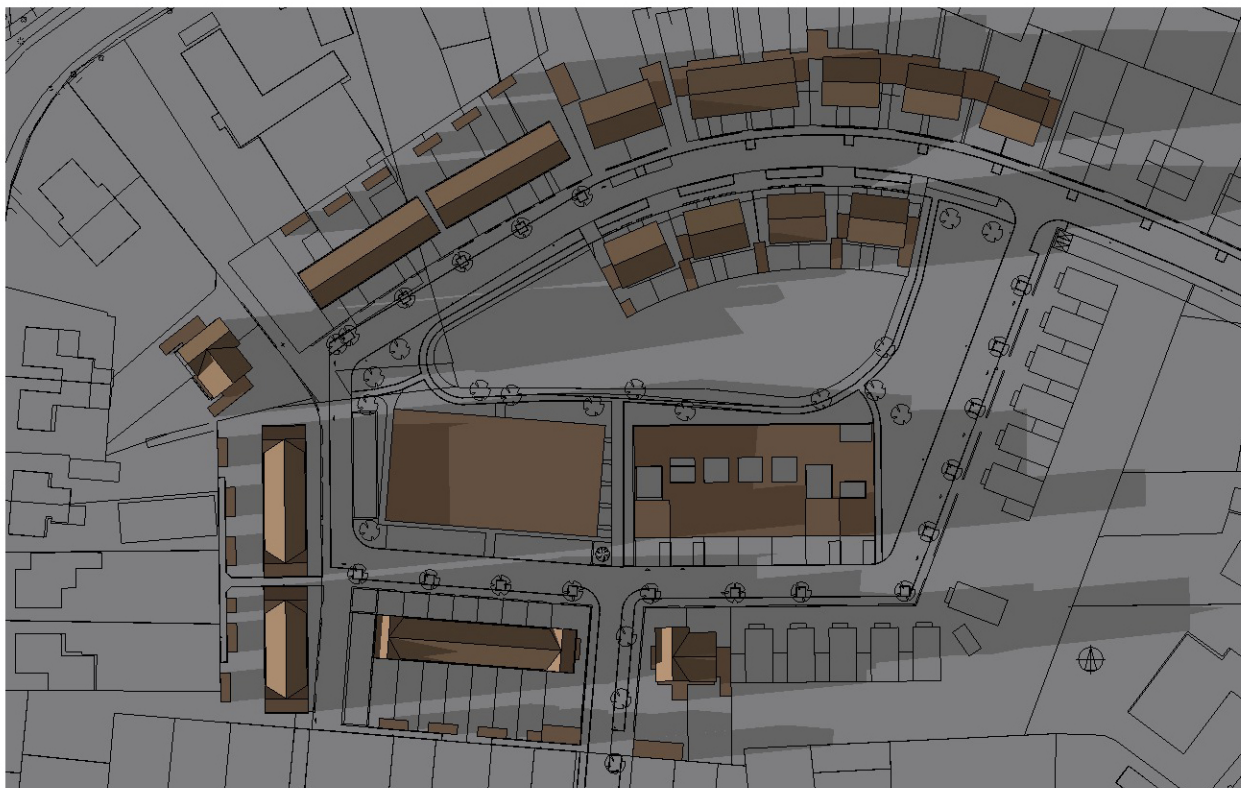
2349.16 ZONNESTUDIE PLAN **TRILO** | 28-06-2016



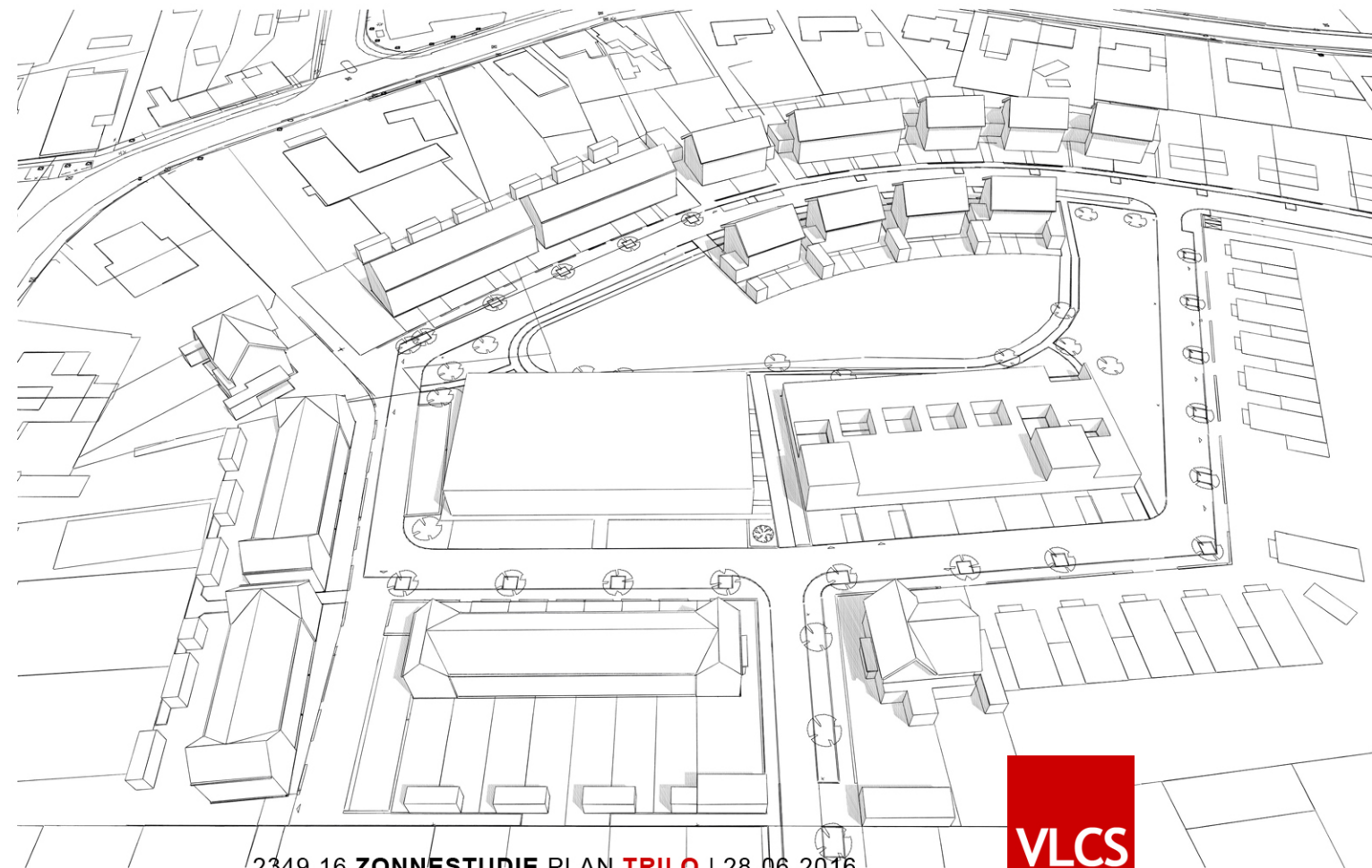
21 SEPTEMBER 10:00 UUR



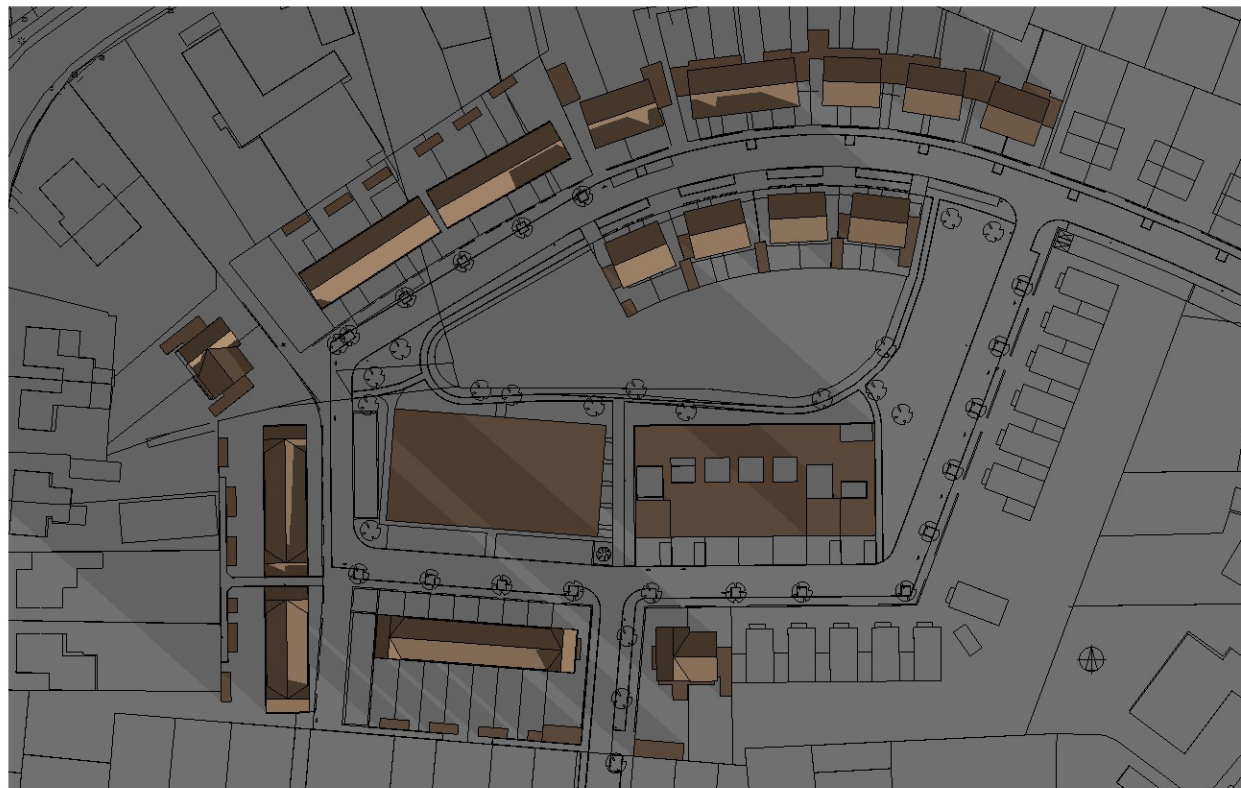
21 SEPTEMBER 14:00 UUR



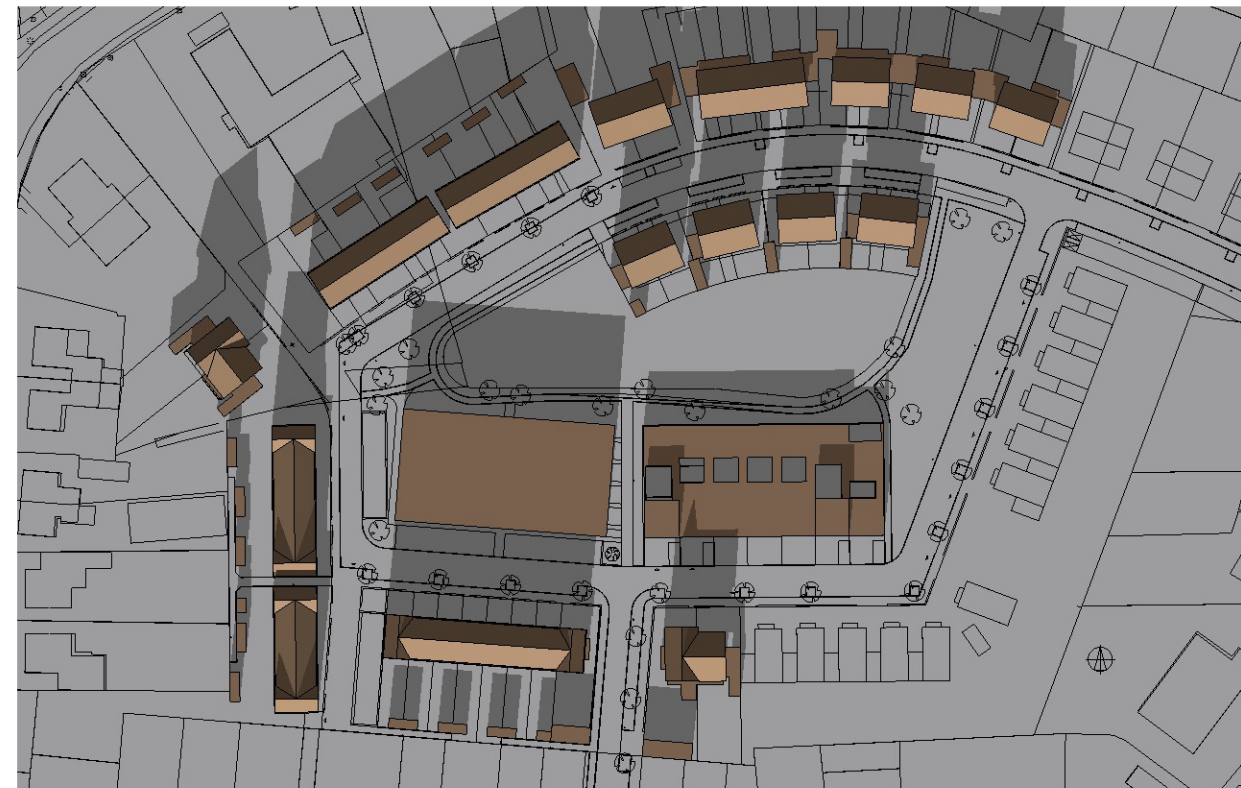
21 SEPTEMBER 19:00 UUR



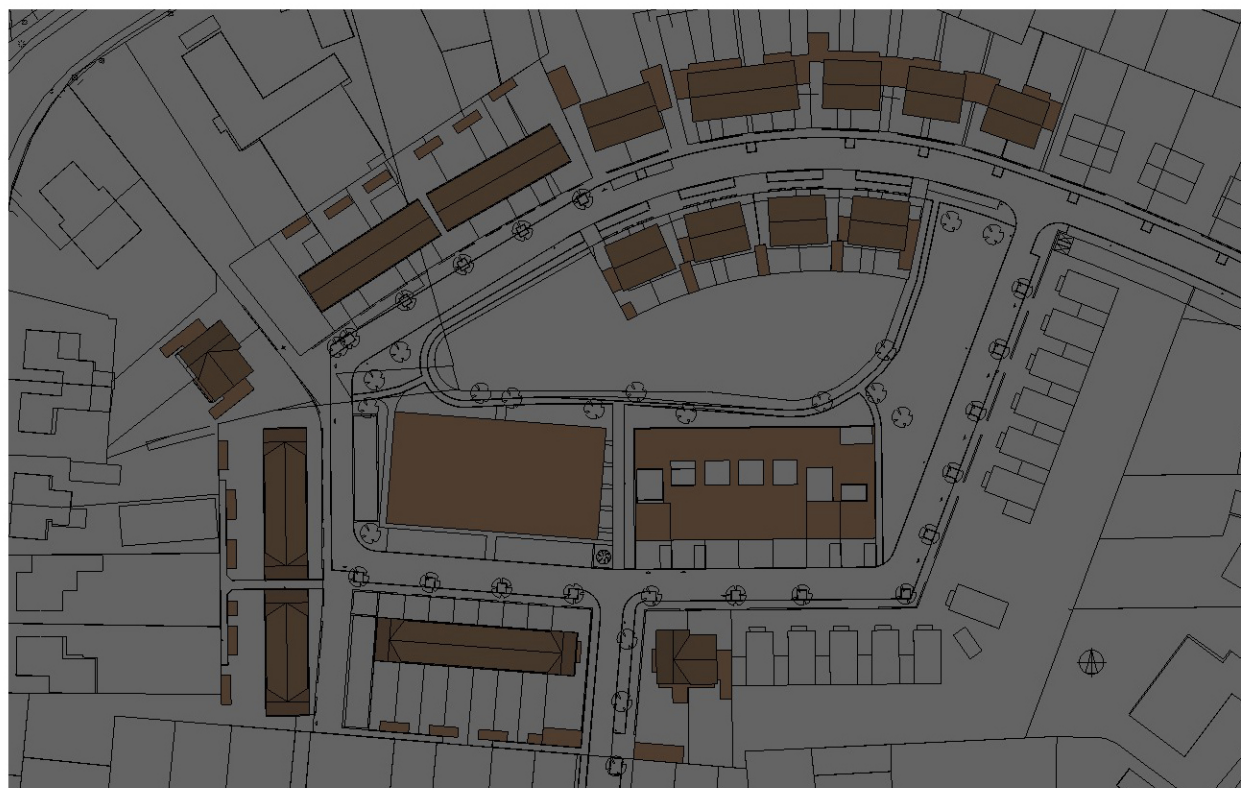
2349.16 ZONNESTUDIE PLAN **TRILO** | 28-06-2016



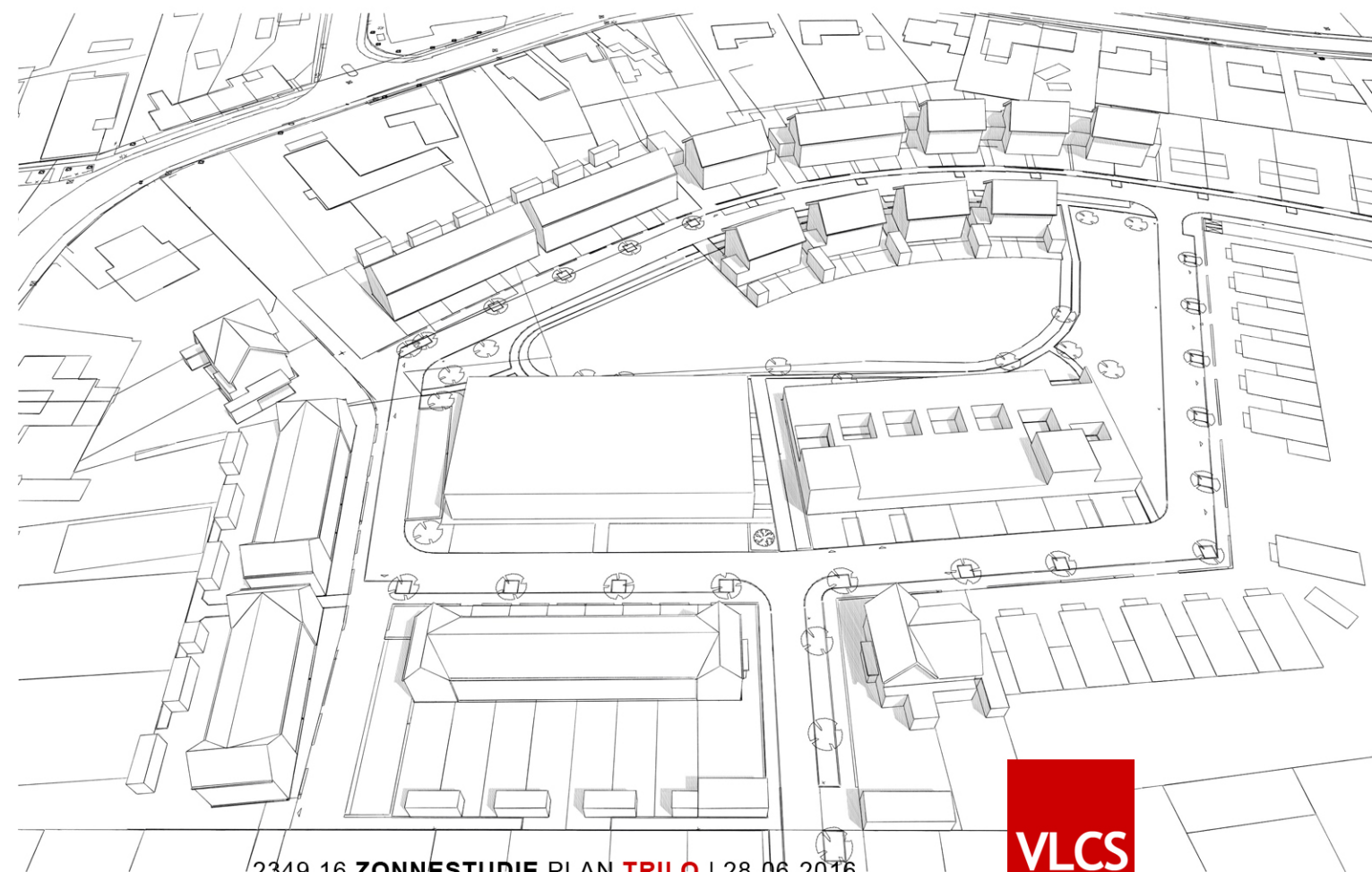
21 DECEMBER 10:00 UUR



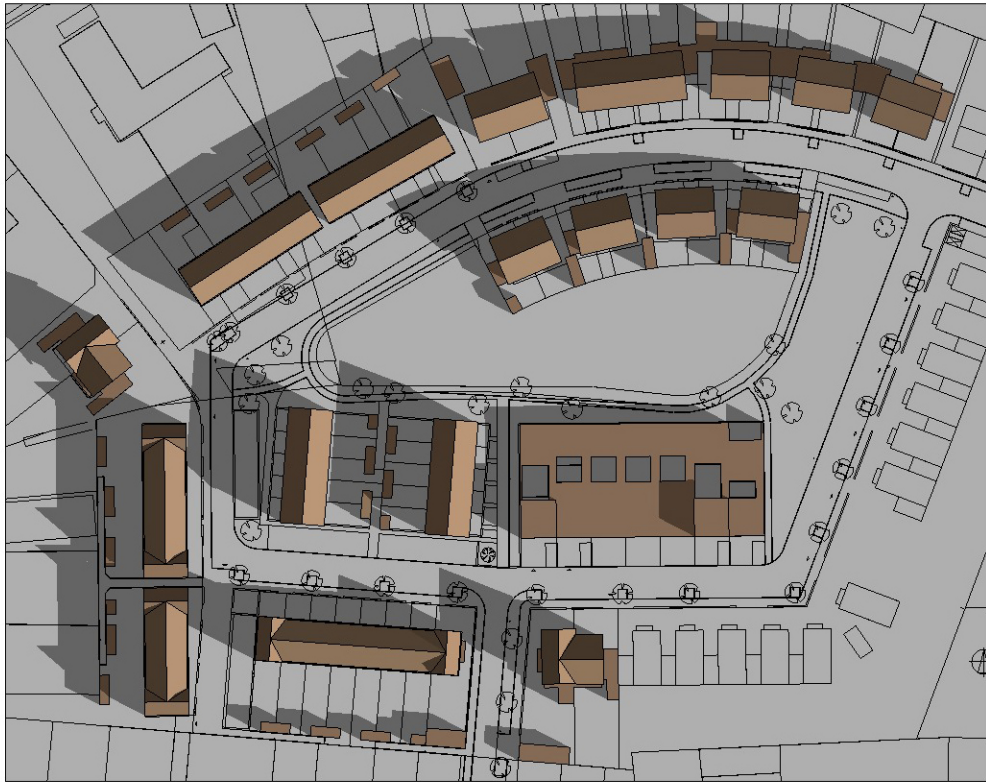
21 DECEMBER 14:00 UUR



21 DECEMBER 19:00 UUR



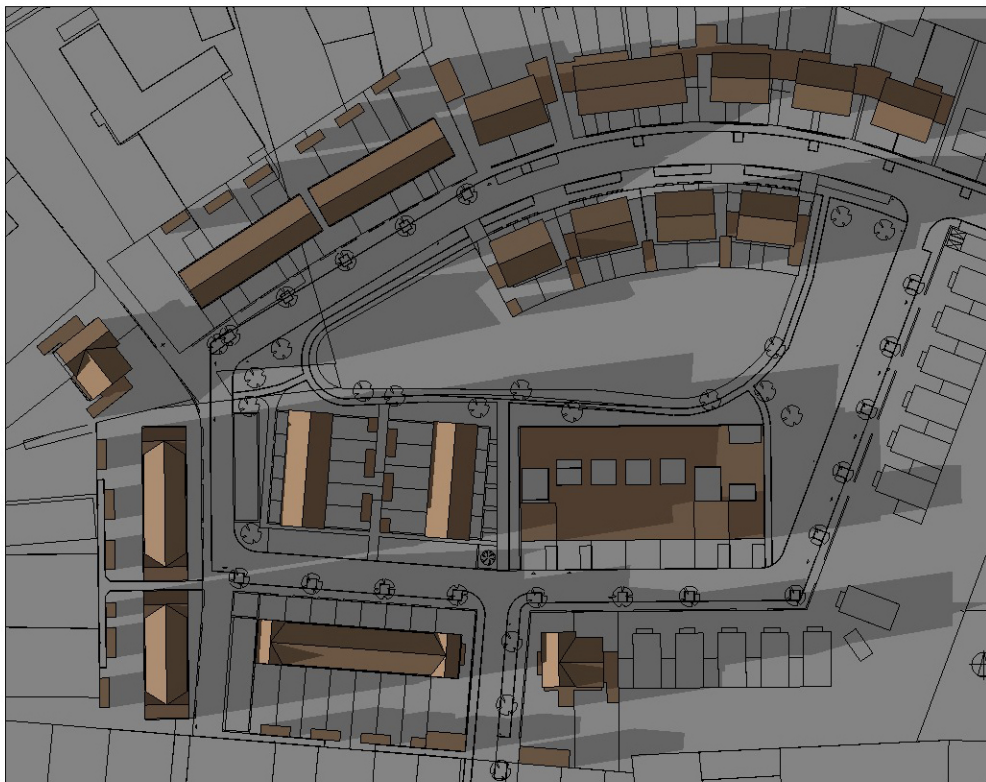
2349.16 ZONNESTUDIE PLAN **TRILO** | 28-06-2016



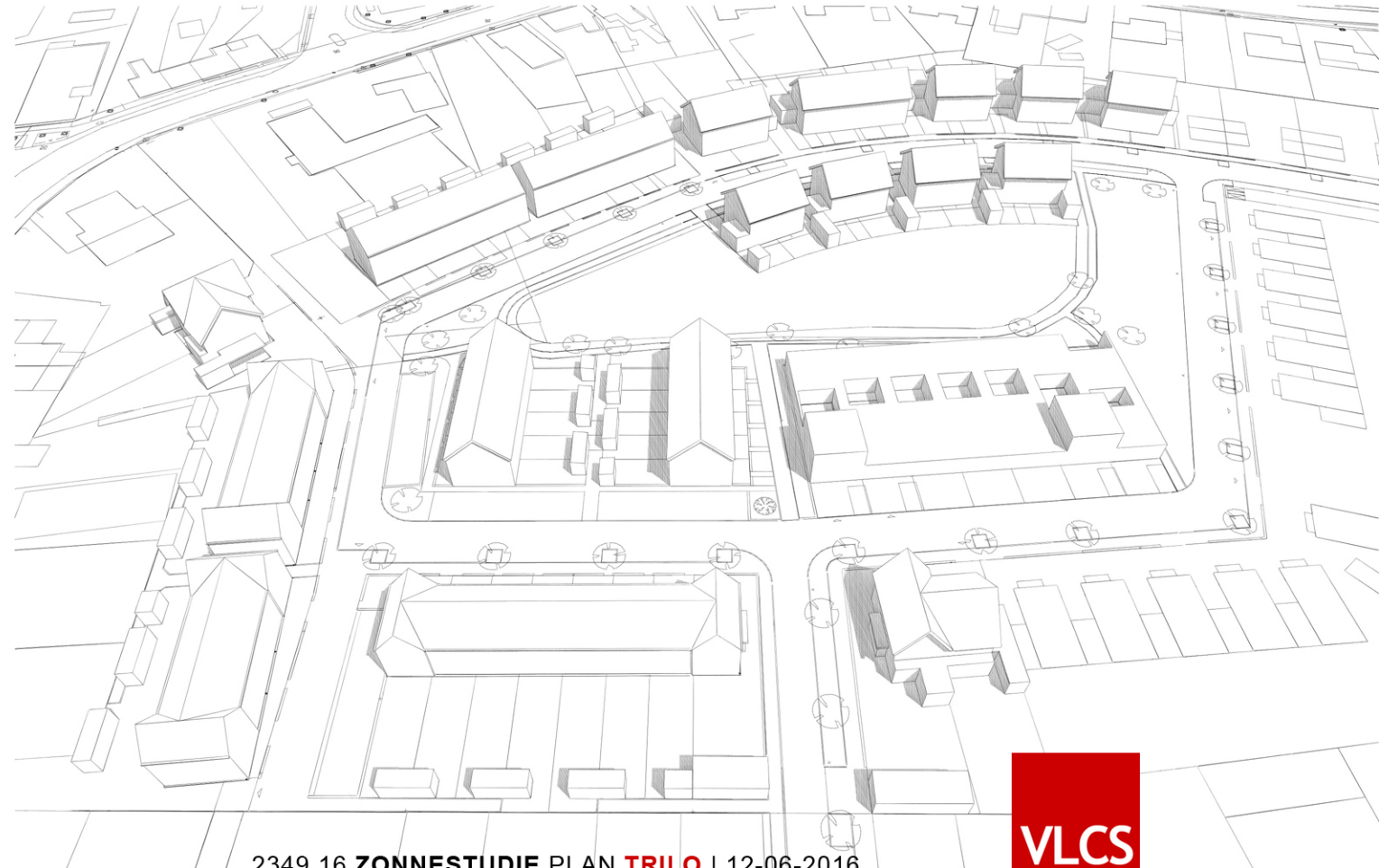
21 MAART 10:00 UUR



21 MAART 14:00 UUR



21 MAART 19:00 UUR



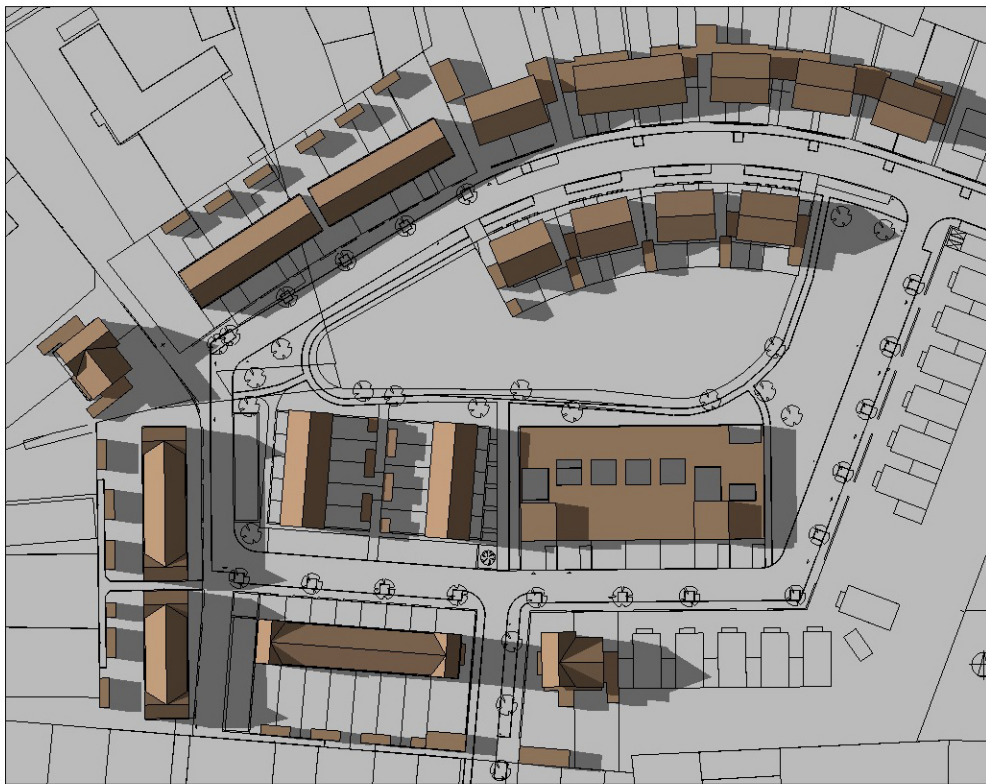
2349.16 **ZONNESTUDIE** PLAN **TRILO** | 12-06-2016



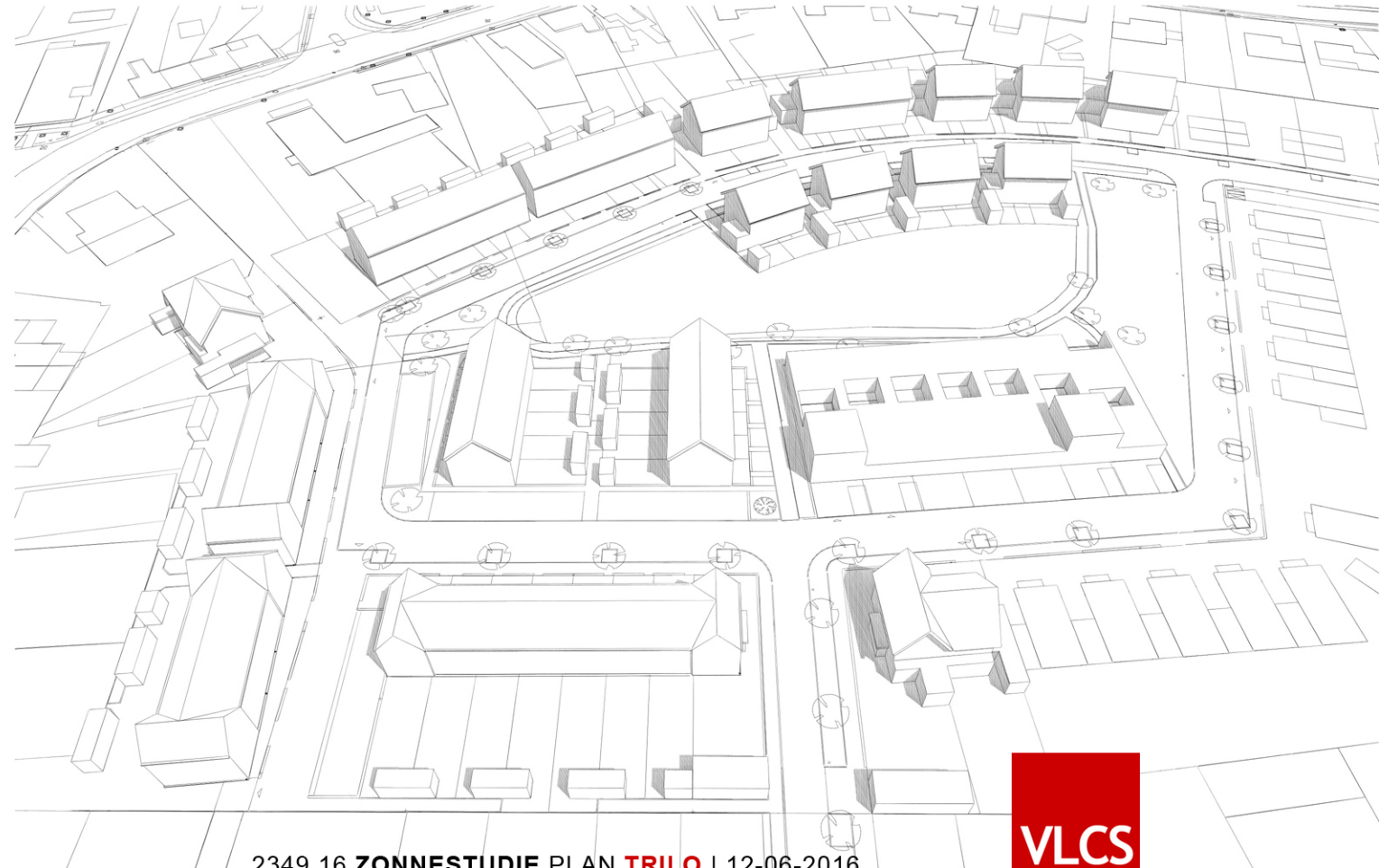
21 JUNI 10:00 UUR



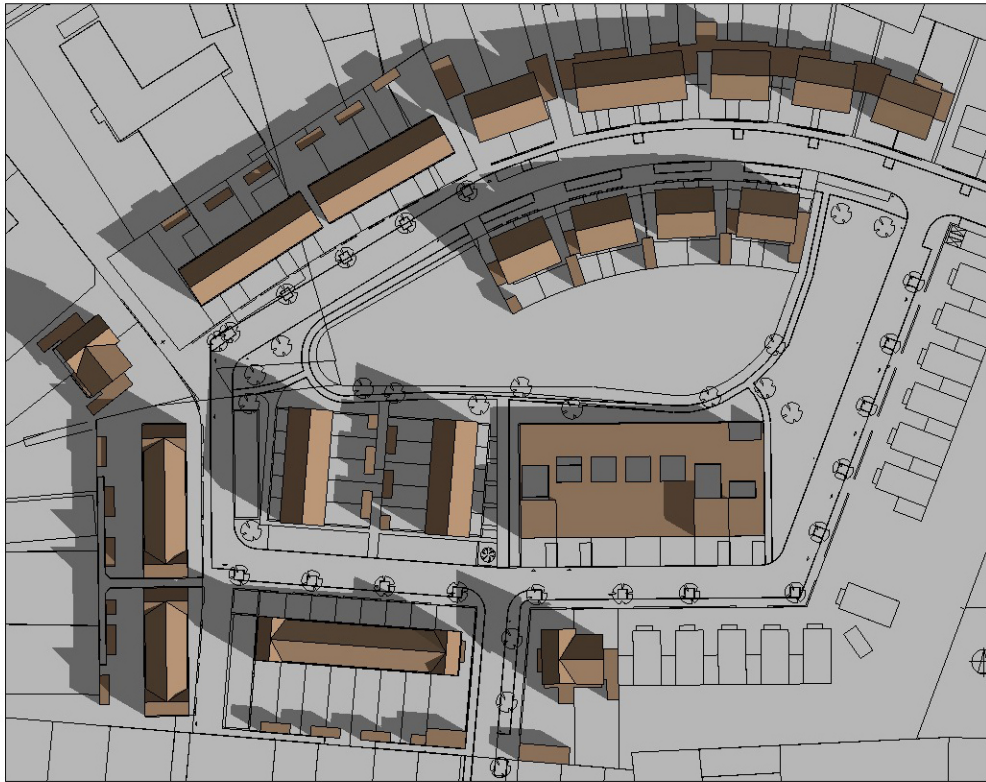
21 JUNI 14:00 UUR



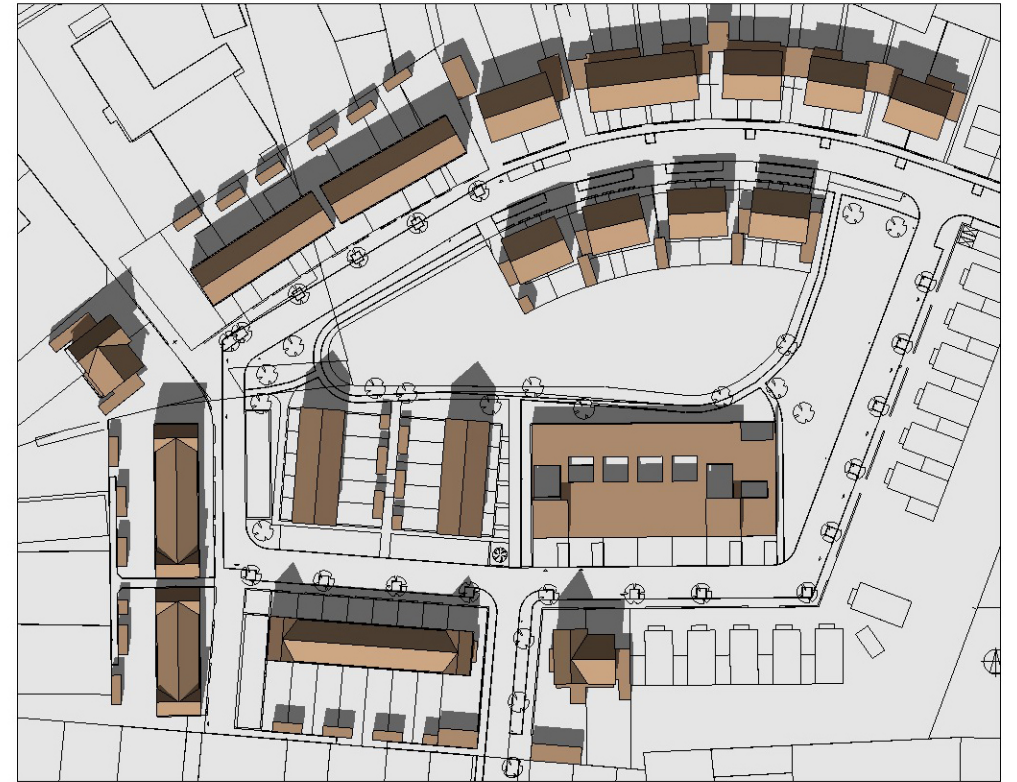
21 JUNI 19:00 UUR



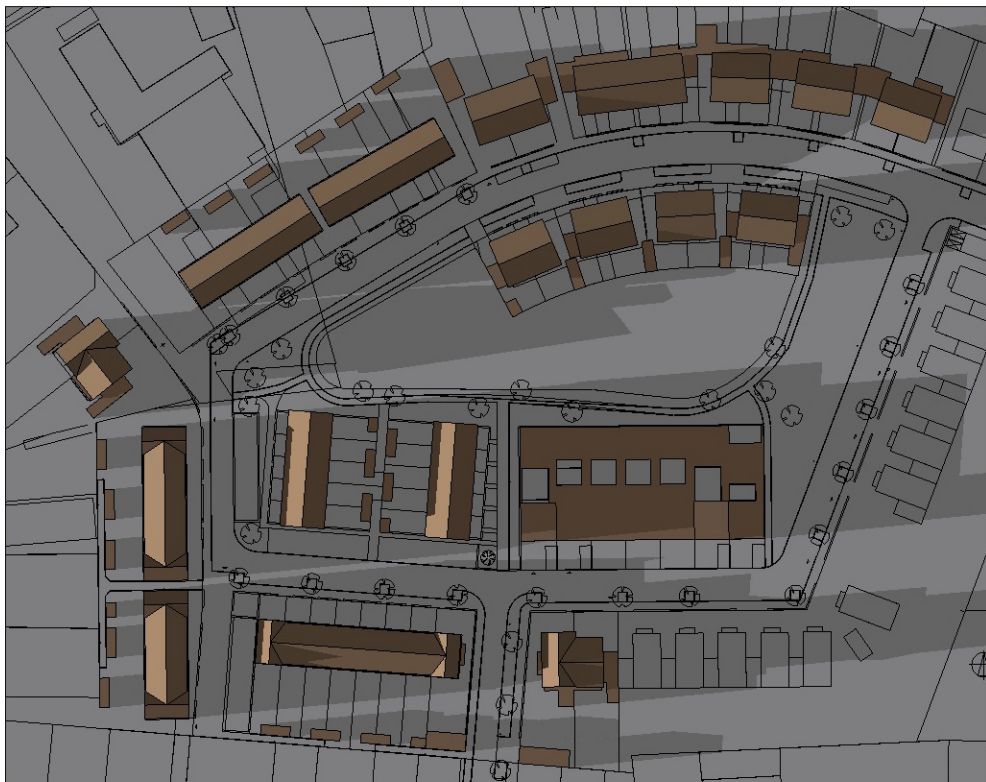
2349.16 ZONNESTUDIE PLAN **TRILO** | 12-06-2016



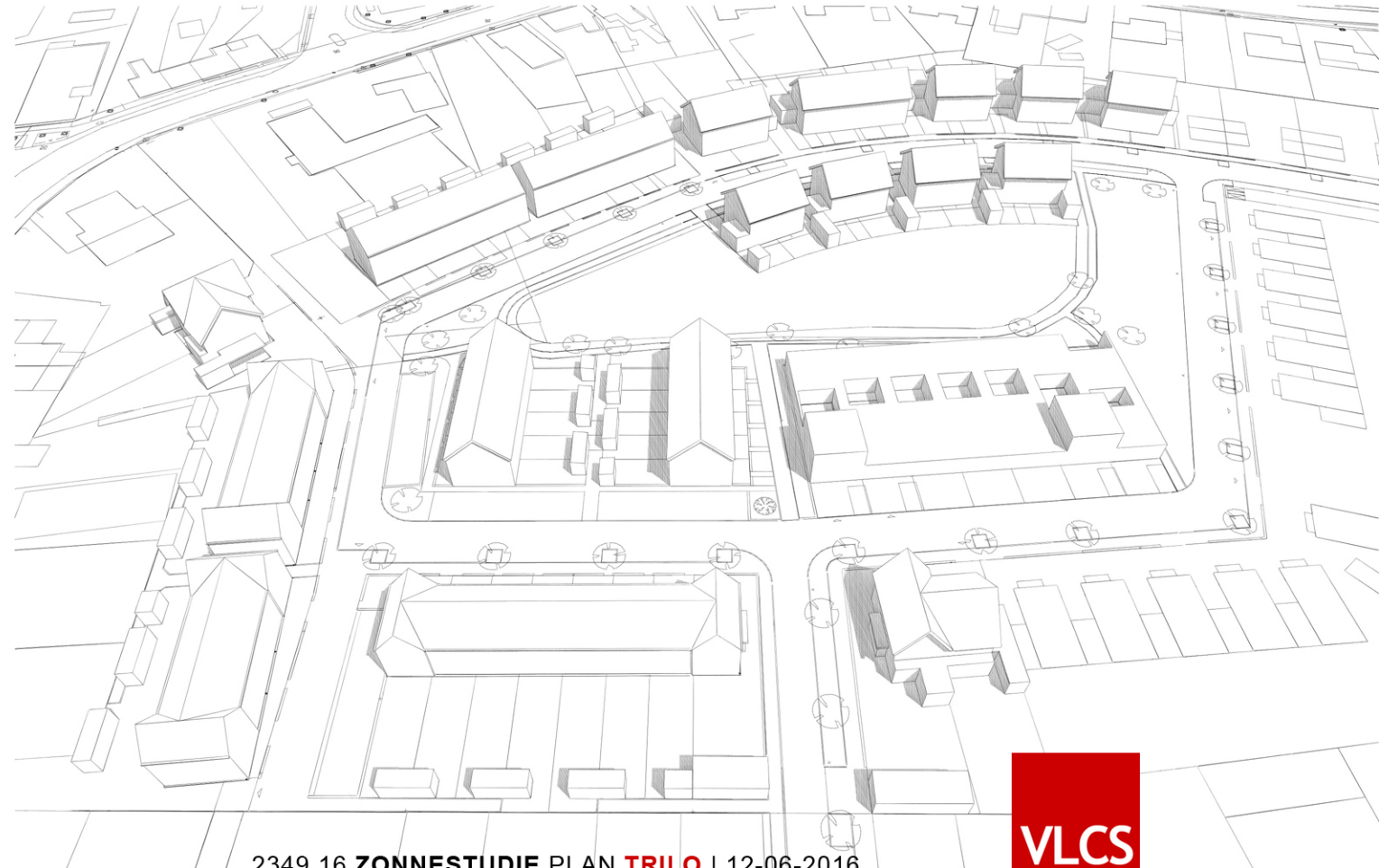
21 SEPTEMBER 10:00 UUR



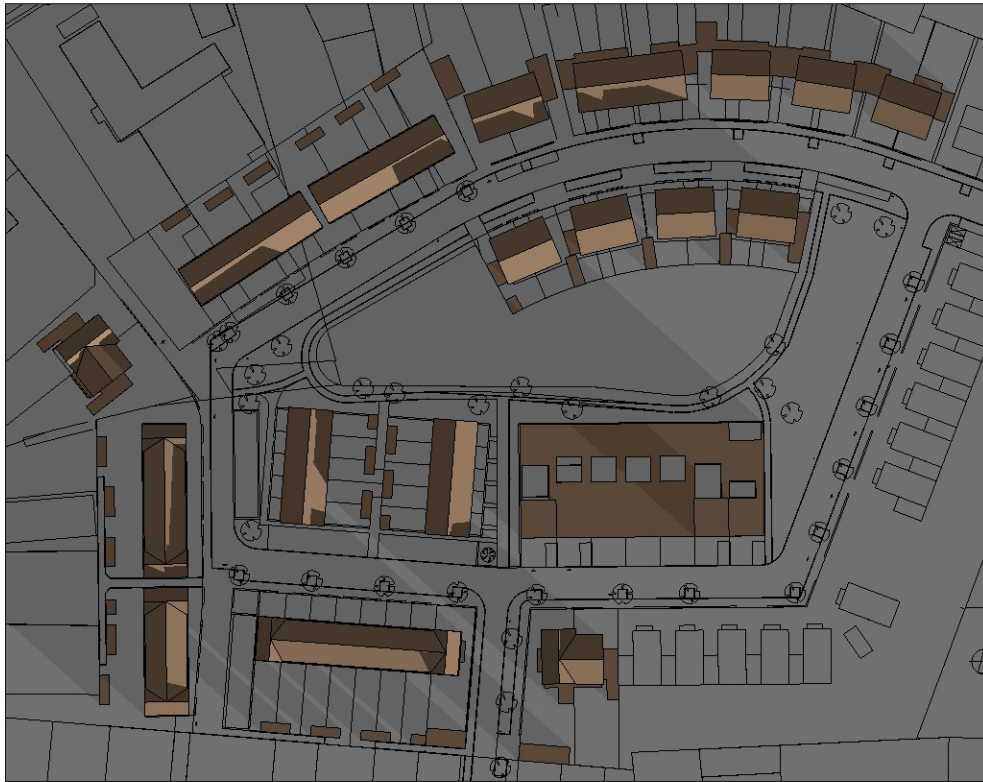
21 SEPTEMBER 14:00 UUR



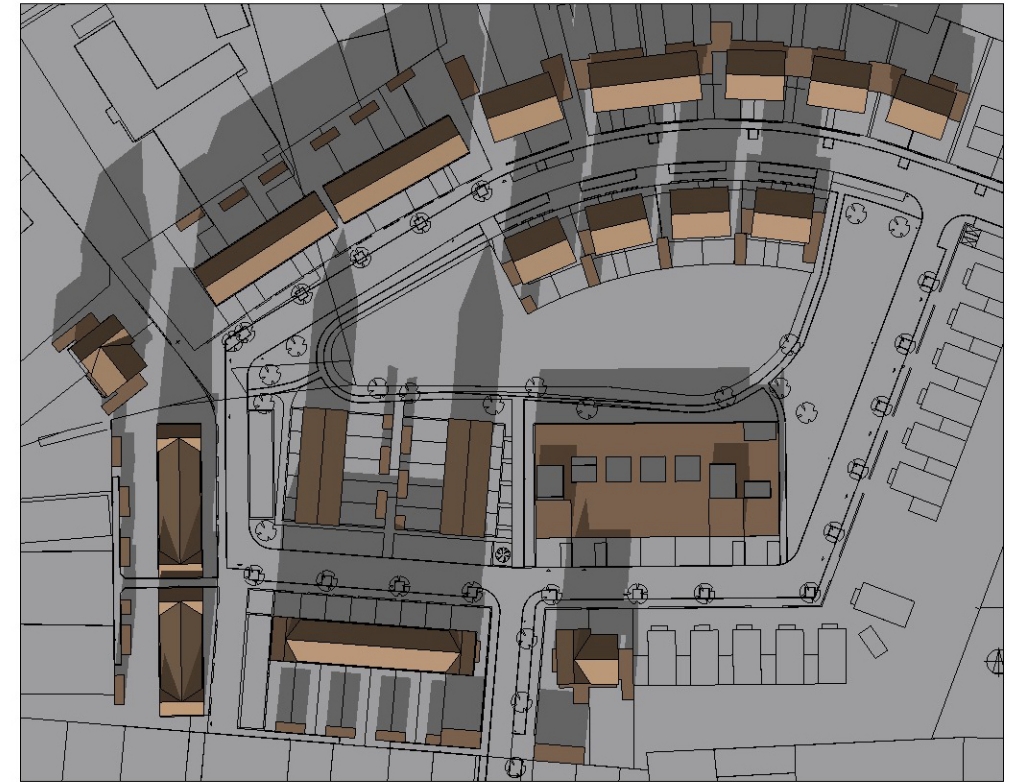
21 SEPTEMBER 19:00 UUR



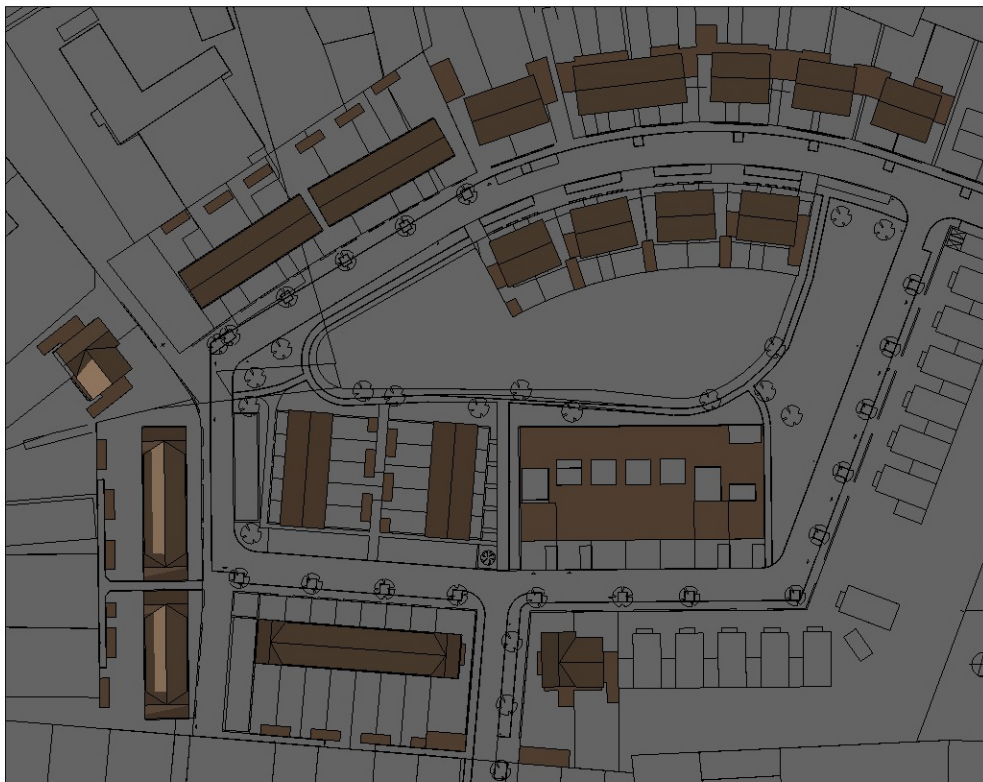
2349.16 ZONNESTUDIE PLAN **TRILO** | 12-06-2016



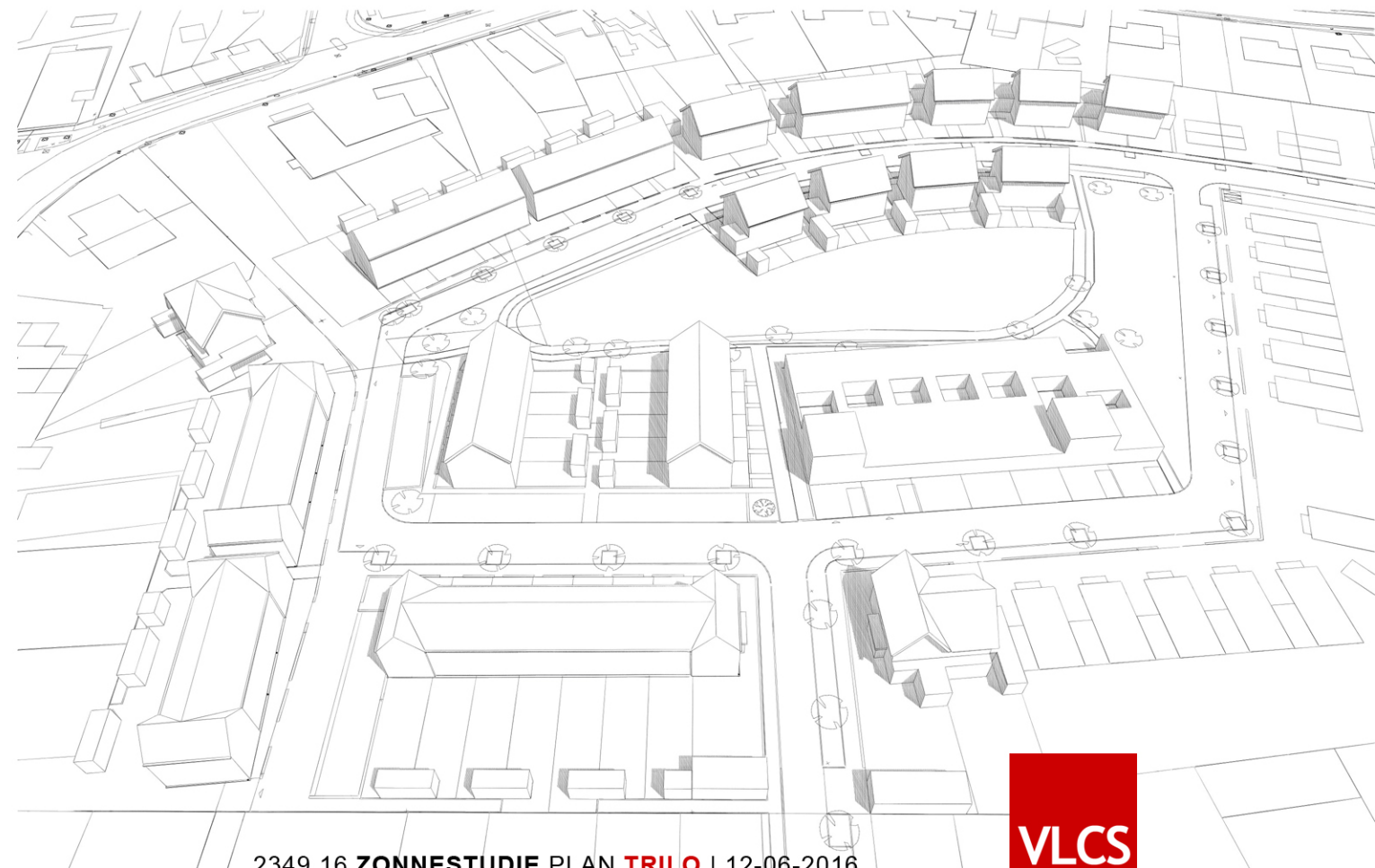
21 DECEMBER 10:00 UUR



21 DECEMBER 14:00 UUR



21 DECEMBER 19:00 UUR



2349.16 **ZONNESTUDIE** PLAN **TRILO** | 12-06-2016