

Nota van inspraak en vooroverleg
Bestemmingsplan
“Achter de Sleutel, Riethoven”

Collegebesluit: 23 februari 2021

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Achter de Sleutel" heeft vanaf 22 oktober 2020 voor zes weken ter inspraak gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder worden ingesproken omtrent het voorontwerp. Tijdens de inspraaktermijn zijn er 13 inspraakreacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt de inspraakreacties per onderwerp weergegeven en voorzien van een reactie.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan Waterschap de Dommel. De reactie van Waterschap de Dommel treft u aan in hoofdstuk 3.

2. Inspraak

Inspraak reactie 1:

1.1: Het aantal woningen

Het voorontwerp bestemmingsplan gaat uit van maximaal 44 woningen. Hiermee wordt dus geen rekening gehouden met de door omwonenden ingebrachte wensen om het aantal woningen te beperken. Zelfs wordt niet voldaan aan het door B&W en ZIED genoemde maximaal aantal woningen van 35-40.

Reactie:

Bij de start van project is gesproken over 35-40 woningen. Bij de nadere uitwerking is gekozen voor de stedenbouwkundige opzet zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Deze heeft geleid tot 44 woningen. Het programma is hiermee afgestemd op de wens vanuit gemeente om te bouwen voor de doelgroepen starters, senioren en sociale huur.

1.2: Verlies van het huidige groene karakter van het gebied

Het bouwen van een groter aantal woningen heeft nadelige gevolgen voor het groene en ruimtelijke karakter van het gebied. Het vele (volwassen) groen dat uit het bosgebied maar ook elders uit het gebied verdwijnt wordt maar in beperkte mate gecompenseerd door de nieuw aan te leggen brink/wadi. Hiermee wordt onvoldoende tegemoet gekomen aan de wensen van omwonenden die in de klankbordgroep, de enquête en het burgerinitiatief duidelijk hebben gemaakt het behoud en het versterken van het huidige groen zeer belangrijk te vinden. Ook wordt niet voldaan aan de door B&W en ZIED genoemde voorwaarde: behoud van zoveel mogelijk groen.

Ook wordt geen recht gedaan aan de Structuurvisie voor dit gebied. Hierin wordt op pagina 29 beschreven "Inbreiden mag alleen worden nagestreefd indien er daardoor op de betreffende locatie een kwaliteitsverbetering optreedt en mag niet zonder meer ten koste gaan van groene kwaliteiten. Het groen binnen de kernen is karakteristiek voor Bergeijkse dorpen en dient daarom in voldoende mate aanwezig te blijven."

Door vast te houden aan het bouwen van grote aantallen woningen in het gebied Achter de Sleutel treedt zeker geen kwaliteitsverbetering op, dit gaat zeker wél ten koste van de groene kwaliteit van het gebied.

Reactie:

Het is vanzelfsprekend dat een woningbouwontwikkeling op een onbebouwde locatie ten koste gaat van het groene karakter van het gebied. Dit is inherent aan woningbouwontwikkelingen. Het plangebied 'Achter de Sleutel' heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen' en 'Bos'. Het grootste deel van het plangebied (noordelijke deel) heeft een woonbestemming. Dat wil zeggen dat deze percelen op grond van het nu geldende bestemmingsplan nu ook al worden ingericht ten dienste van de woonbestemming (verhard). Dat deze gronden momenteel onbebouwd zijn en een groene inrichting hebben, biedt dus in de huidige situatie ook al geen garantie dat dit zo blijft.

In het zuiden van het plangebied ligt een bosgebied. Een deel van dit bosgebied zal worden herontwikkeld ten dienste van de woningbouwontwikkeling 'Achter de Sleutel' en komt daarmee vanzelfsprekend te vervallen. Het bosgebied gelegen binnen het plangebied maakt (door de ligging binnen de bebouwde kom) geen deel uit van het Natuur Netwerk Brabant. De bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Een verplichting tot compensatie is dan ook niet vereist. Het plangebied zal een dorpse uitstraling krijgen, waarbij een centrale groene openbare ruimte wordt gecreëerd.

1.3: De bestaande houtwal en het niet doortrekken daarvan

Tijdens overleggen met de klankbordgroep meerdere malen gesproken over het doortrekken van de houtwal achter alle percelen van de Tonterstraat, om daarmee het groene karakter van het gebied te verstevigen en privacy van bewoners te waarborgen. Ook tijdens de tweede participatieavond en in een apart georganiseerde bijeenkomst met omwonenden met initiatiefnemers werd dit benoemd als maatregel om tegemoet te komen aan wensen van omwonenden, en is gesproken over de mogelijkheid om hierover afspraken te maken.

In het voorontwerp bestemmingsplan wordt de bestaande houtwal niet doorgetrokken.

Reactie:

De houtwal is niet gelegen in openbaar gebied. Tevens heeft deze geen beschermde status. Het is de keuze van de ontwikkelaar hoe deze hiermee omgaat. De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om de bestaande houtwal in stand te houden en te revitaliseren. Dit is ook als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft daarbij de keuze gemaakt om de houtwal niet door te trekken. De ontwikkelaar heeft aangegeven in gesprek te zullen gaan met omwonenden om te zorgen voor een uniforme erfafscheiding.

Inspraakreactie 2:

2.1 Het aantal woningen

Idem als 1.1

Reactie:

idem als 1.1

2.2 De bestaande houtwal en het niet doortrekken daarvan

Idem als 1.3

Reactie:

Idem als 1.3

2.3

De bomen achter onze woning en de bomen op het perceel aansluitend op onze tuin geven een grote vorm van privacy wat mede doorslaggevend was bij de aankoop van ons huis in 2016. Het aangrenzende perceel is immers privé-bezit en staat op het bestemmingsplan aangemerkt als bosgrond. Ons was bij aankoop niet bekend c.q. medegedeeld dat daar gebouwd kon gaan worden.

Reactie:

Sinds 1970 wordt er gesproken over woningbouw en plannen voor deze locatie. Er wordt al jaren gesproken over inbreiding op locatie, dit was in 2016 al bekend. In 1970 heeft gemeente Riethoven, het perceel aan de Tonterstraat, ten behoeve van de weg aangekocht, ivm een toekomstige ontsluiting.

2.4

De eiken die op ons eigen perceel staan, staan in bosverband met de bomen die in de “doorgetrokken houtwal” achter ons perceel staan. Wij vrezen dat door het verwijderen van de eiken achter ons perceel, wat of door de projectontwikkelaar of later door toekomstige perceeleigenaren gedaan kan worden, het wortelstelsel van ‘onze’ eiken zodanig verzwakt dat deze eiken bij hevige windvlagen mogelijk om kunnen vallen.

Reactie:

De zorgplicht hieromtrent is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Dus ook in het geval dat er effecten zullen optreden voor bomen op uw eigendom. De ontwikkelaar heeft te kennen gegeven hier zorgvuldig mee om te willen gaan en is ook voornemens een boomspecialist te raadplegen alvorens over te gaan tot kap. Het staat u vrij om de zorgen die u heeft te delen met de ontwikkelaar en het gesprek hierover aan te gaan.

Inspraakreactie 3:

3.1 Vrij uitzicht waarborgen van de mantelzorgwoning Gildestraat 17A.

De mantelzorgwoning staat u op 3 mtr van de achtererfgrens. Wij willen voorkomen dat er een bijgebouw op de huidige erfscheiding komt met 3,2 mtr goothoogte en dakhelling 60 gr, die uitzicht voor mantelzorg bewoners teniet doet. Ons voorstel is dat wij een strook grond, met nog nader te bepalen diepte, over de gehele breedte van achtererf willen verwerven.

Reactie:

De standaardregels voor het bouwen van bijgebouwen laten bouwen tegen de erfgrens toe. Indien u gronden wenst aan te kopen zult u met de ontwikkelaar in contact dienen te treden.

3.2

Het is onze wens om een ontsluiting te realiseren vanuit ons achtererf naar het nieuwbouwplan. Als het kan willen wij de daarvoor benodigde grond verwerven van de projectontwikkelaar.

Reactie:

Mantelzorgwoningen betreffen tijdelijke wooneenheden in een bijgebouw bij een woning. Mantelzorgwoningen maken daarmee onderdeel uit van het woonperceel van de hoofdwoning. Beter gezegd, ze zijn ruimtelijk één geheel. Het is dan ook niet wenselijk om een aparte ontsluiting te creëren.

Inspraakreactie 4:

4.1

Door de toekomstige bewoners kan geluidshinder worden ondervonden waardoor klachten kunnen ontstaan. Die klachten over geluidsoverlast (van De Sleutel) kunnen ertoe leiden dat de bedrijfsexploitatie wordt beperkt/in gevaar komt.

Reactie:

Op dit onderdeel heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar geluidshinder te vinden. Dit onderzoek wordt op dit moment beoordeeld. Indien nodig, zullen in de regels van het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen die de bedrijfsexploitatie van De Sleutel zullen borgen.

4.2

In het akoestisch rapport is aangegeven dat er bestaande woningen zijn die op een kortere afstand van De Sleutel liggen dan de woningen die zullen worden gebouwd. De redenatie is dat de bewoners van de nieuwe woningen verder van De Sleutel af liggen en daardoor naar verwachting (net als de huidige bewoners) geen geluidshinder zullen ondervinden. Op deze redenatie valt mijns inziens wel het een en ander af te dingen. Dat de nieuwe woningen op een langere afstand van de feestzaal zullen worden gebouwd, wordt overigens ook niet met cijfers (afstand in meters) onderbouwd.

Reactie:
Zie 4.1

Inspraakreactie 5:

5.1

Het perceel, kadastraal bekend als B 2312 grenst aan de nieuw aan te leggen toegangsweg naar het nieuwe plan "Achter de Sleutel". Op het perceel is een stalling voor een caravan. Als straks het nieuwe plan er is, is er geen mogelijkheid meer om de caravan uit de stalling te halen. We verzoeken dan ook dringend om een oprit in te plannen.

Reactie:

Normaliter dient u hiervoor een inritvergunning aan te vragen bij de gemeente. Aangezien het plan nog niet is gerealiseerd, en de aanleg van het openbaar gebied een verantwoordelijkheid is van de ontwikkelaar, kunt u op dit moment het beste met de ontwikkelaar in overleg treden om de mogelijkheden hiertoe te bespreken.

5.2

Op het perceel kadastraal bekend als B 2061, waar de nieuwe weg komt, staan grenzend aan de Tonterstraat twee grote eikenbomen. Naast het feit dat ze veel overlast veroorzaken komt nu ook de verkeersveiligheid om de hoek kijken. Deze bomen gaan het uitzicht belemmeren bij het uitrijden van het nieuwe bestemmingsplan naar de Tonterstraat, waardoor er een onveilige situatie ontstaat voor de nieuwe bewoners. Wij dringen er bij u op aan om deze bomen te laten kappen.

Reactie:

Wanneer bomen het zicht op de weg belemmeren en leiden tot verkeersonveilige situaties, dan kunnen maatregelen genomen worden. Wij hebben de situatie ter plekke beoordeeld en zijn van oordeel dat de bomen ver genoeg van de kruising staan en daarmee het zicht niet belemmeren. Daarnaast begint het bladerdek van de boom hoger en is er voldoende ruimte om verkeer waar te nemen wat op de Tonterstraat rijdt. Tenslotte betreft het een 30 km/uur zone en betreft het een gelijkwaardige kruising. De verkeersveiligheid niet in het gedrang. Om die reden zien wij geen noodzaak de bomen om reden van verkeersveiligheid te verwijderen.

5.3

Het perceel kadastraal bekend als B 2131 krijgt de bestemming wonen, zodat er gebouwd kan worden. Het perceel kadastraal bekend als B 2312 heeft die bestemming maar gedeeltelijk. Wij verzoeken u dan ook dit hele perceel mee te nemen bij de bestemmingsplanwijziging en op het hele perceel de bestemming "wonen" van toepassing te laten zijn. Zodat hier in de toekomst nog een woning gebouwd kan worden.

Reactie:

Het perceel B2312 ligt buiten het plangebied en maakt geen onderdeel uit van de exploitatie van het plan. Om de mogelijkheden tot woningbouw te onderzoeken dient u een apart (principe)verzoek in te dienen bij de gemeente.

Inspraakreactie 6:

6.1

Ter hoogte van Tonterstraat 7 zijn in achtertuinten, gelegen tegen het plangebied 'Achter de Sleutel', enkele bijgebouwen gesitueerd welke op dit moment worden gebruikt als (mantel)zorgwoningen. Gevraagd wordt of het mogelijk is om deze (mantel)zorgwoningen te verbinden met het plangebied door (bijvoorbeeld) een langzaamverkeer-verbinding te realiseren, zodat deze gebouwen via het plangebied ontsloten kunnen worden. Een eigen ontsluiting geeft bewoners van de eventueel drie mantelzorgwoningen (twee reeds aanwezig en nog 1 mogelijkheid tot) sociale aansluiting met elkaar en met de bewoners in het nieuwe plan. Ook zal zorg en dienstverlening via de langzaamverkeer-verbinding plaats kunnen vinden, i.p.v. dat dit vanaf de Tonterstraat of Gildestraat moet blijven gebeuren.

Reactie:

Idem als 3.2

Inspraakreactie 7:

7.1: Behoud van flora en fauna

Ik stel mijzelf op het standpunt, dat ik liever zou behouden wat er is aan groen direct achter ons perceel met behoud van de flora en fauna en dus behoud van diversiteit aan vogels (o.a. specht, uil), eekhoorns, hagedissen, egels, libellen, vleermuizen en blijkbaar zelfs een marter achtig dier (gezien het dood bijten van onze kippen vorige winter). Hoewel in de bijlagen bij het voorliggende plan anders betoogd wordt, kan ik niet anders dan aannemen dat het woongenot alleen al op dit punt duidelijk zal veranderen met de bouw van huizen op het terrein wat nu deels braakliggend, deels bos is. Ik verwacht een stuk minder eekhoorns rennend over de schutting en spelend in onze dennenboom te zien; minder groen betekend minder schuilmogelijkheden en daardoor verplaatsing van de leefomgeving van deze dieren.

Reactie:

Idem als 1.2

7.2: Aantal woningen

Idem aan 1.1

Reactie:

Idem aan 1.1

7.3

Het grote aantal woningen doet weinig recht aan de bestaande veelal grote vrijstaande woningen met meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein met diepe achtertuinten en veelal gelegen in het groen grenzend aan het plangebied. Hierin past nauwelijks een beeld van rijtjes woningen op kleine percelen met geen andere parkeergelegenheid dan aan de kant van de weg of in parkeerhofjes. Voor het beeld zou ik u ter overweging willen geven niet alleen de nieuwe woningen in perspectief in het plan te tekenen maar ook de omringende woningen om zo te kunnen zien welke sfeer en inrichting uitgaat op de gehele wijk.

Reactie:

Het is stedenbouwkundig verantwoord om in dit binnengebied te kiezen voor deze opzet. Er is gekozen voor een verkaveling, die inspeelt op de behoefte van de woningmarkt in Riethoven. De inbreiding is gelegen op een aan het zicht onttrokken, braakliggend stuk grond, aan de achterzijde van de lintstructuren aan de Tonterstraat, de Gildestraat en de Dorpsstraat. Er is veel vraag vanuit de starters, doorstromers en senioren. Dit blijkt ook uit het aantal belangstellenden dat zich voor dit plan heeft gemeld. Voor deze doelgroepen wordt dan ook gebouwd. Doordat het een inbreiding is in een omsloten gebied, is geen sprake van aantasting van de karakteristiek van de bestaande bebouwingsstructuren.

7.4: paragraaf 2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk en 2.9 peil

“vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.” En “voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang; in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.”

Dit roept bij mij de vraag op vanaf welk peil gemeten gaat worden, wetende dat er een substantieel hoogte/peilverschil is tussen de woningen aan de Tonterstraat en Dorpsstraat onderling en tussen deze beiden en het plangebied. Wat wordt de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse? Natuurlijk ook erg belangrijk voor de afwatering en de hoogte en het hoogteverval ten opzichte van de huidige percelen.

Daarnaast maakt onduidelijkheid over het peil het onmogelijk om de impact van geplande bebouwing te beoordelen in relatie tot onze tuin en woning.

Reactie:

Het nieuw aan te leggen openbare gebied zal aansluiting moeten vinden bij de beide ontsluitingswegen. Vanaf dat punt zal het gebied aangelegd worden waarbij zoveel als mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de belendende percelen.

7.5: Planregels 6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en 6.4 Afwijken van de bouwregels

Deze twee lijken met elkaar in tegenstelling. Er is een verbod op aanleg van een paardenbak en een tennisbaan, maar soms kan het toch binnen bepaalde regelgeving. Een paardenbak past geheel niet in een dergelijke dichtbevolkte wijk en tussen dergelijke woningen. En geeft enkel stof tot overlast en bewaren.

Reactie:

In beginsel geldt een verbod op de aanleg van paardenbakken. Het college is bevoegd om hiervan onder de genoemde voorwaarden af te wijken maar is niet verplicht hieraan medewerking te verlenen. Wij delen uw mening dat een paardenbak niet past binnen het plangebied en zullen de afwijkingsmogelijkheid voor de bouw van paardenbakken verwijderen.

7.6: Stedenbouwkundig plan – Parkeren

In de presentatie werd gesproken over 54 parkeerplaatsen in het plan inclusief parkeren op eigen terrein. Dit lijkt erg weinig voor het aantal woningen, wetende dat de meeste huiseigenaren 2 auto's hebben.

Ik begrijp dat Rabatstroken verharde stroken direct grenzend aan de rijbaan zijn waarop geparkeerd kan worden. Kan dit werkelijk de hoeveelheid auto's herbergen die niet op eigen terrein noch in de parkeerkoffers een plaats kunnen vinden? Daarnaast maak ik me zorgen over de aanblik van de wijk, als op elke vrij strook voor een woning grenzend aan de weg auto's geparkeerd gaan worden, geeft dit ook een onoverzichtelijke situatie, die erg rommelig oogt. Daarnaast ben ik bang dat men snel in de berm/het groen langs de toegangswegen en op de centrale brink zal gaan parkeren wat het groene beeld van de wijk, noch de verkeersveiligheid ten goede zal komen en de berm en de bermen zullen mogelijk kapot gereden worden.

Reactie:

Voor het bepalen van de parkeereis bij een ruimtelijke ontwikkeling maken wij gebruik van de parkeercijfers van het CROW. De parkeernormen gerelateerd aan het type woning en beleidsmatig vastgesteld in de Nota Parkeernormen 2017. Zoals ook in paragraaf 4.11 van de toelichting is aangegeven, wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Voor alle koopwoningen is de aanleg van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning vereist; voor sociale huurwoningen geldt een lagere norm. Het inrichtingsvoorstel zoals opgenomen in paragraaf 2.2.1 laat zien dat bij de aanleg van rabatstroken aan één zijde van de straat kan worden voorzien in het vereiste aantal parkeerplaatsen.

7.7: Water

*“Op basis van de Keur en gemeentelijk beleid geldt een bergingseis van 60 mm per m² verharding, hetgeen resulteert in 495 m³. Deze wordt ingevuld door middel van een wadi binnen in het plangebied. Deze wadi heeft een capaciteit van 538 m³ met een waterpeil van 50 cm en een waking van 20 cm.”
Laten we uitkijken met een Wadi in een wijk waar senioren, als ook jonge gezinnen met kleine kinderen gaan wonen, ivm de veiligheid en mogelijkheid van verdrinking.*

Reactie:

De omvang van de waterberging wordt bepaald door een situatie die zeer zelden optreedt. Dit betekent dat de wadi slechts enkele keren per jaar nat en niet te betreden zal zijn door de (veelal beperkte) aanwezigheid van regenwater. Bovendien hebben we hier te maken met zandgrond zodat het water snel zal infiltreren. De veiligheid is niet in het geding.

7.8: Verkeer

Relatief zal de ontwikkeling mogelijk gaan over een beperkte toename van verkeersbewegingen maar deze verkeersbewegingen zullen mn in de spitsuren optreden en mensen die geen verkeer gewend zijn achter of aan de zijkant van hun huis langs, zullen dit zeker als overlast ervaren. Daarnaast zal rekening gehouden moeten worden met de vaak hard rijdende tractoren met grote aanhangers erachter die in het landbouwseizoen veelvuldig de Tonterstraat passeren, alsmede het zware vrachtverkeer wat de toch al smalle Gildestraat door gaat op weg naar het bedrijventerrein, waarlangs ook een substantieel aantal (kleine) kinderen hun schoolroute vinden rond, dezelfde tijd op de dag.

Reactie:

Daar waar woningen worden gebouwd, neemt de hoeveelheid verkeer toe. Vanwege het maximum aantal toegestane woningen van 44 is met een aantal verkeersbewegingen van gemiddeld 7 op een werkdag (op basis van de CROW) sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen van ruim 300. Gelijk verdeeld over twee ontsluitingspunten is slechts sprake van een toename van ruim 150 verkeersbewegingen op de Gildestraat en Tonterstraat. Deze beperkte toename zal niet leiden tot knelpunten ten aanzien van de verkeersafwikkeling. Ook de overlast welke hierdoor ontstaat zal beperkt zijn.

7.9 Verduidelijking precieze inrichting van de ruimte, welke woningen komen waar

Ik concludeer dat pas bij de aanvraag omgevingsvergunning een definitieve uitspraak gedaan gaat over welke woningen, voor welke doelgroepen waar gebouwd gaan worden. Dit maakt inspraak op deze details die voor de omwonenden zeer belangrijk kunnen zijn pas laat mogelijk, met weinig mogelijkheid om hier dan nog aanpassingen in aan te brengen. Gezien de noodzaak die van de werkgroep ZIED wordt aangegeven om woningen voor senioren te positioneren op zo kort mogelijke afstand tot de centrum voorzieningen lijkt het niet passend om de seniorenwoning aan de uitvalsweg richting de Tonterstraat daar te positioneren, aangezien ze dan relatief ver van de centrumvoorzieningen gelegen zijn en de route niet makkelijk beloopbaar lijkt.

Reactie:

De ontwikkeling volgt het zogenaamde 'bouwen op maat' principe. Hierdoor is er enige flexibiliteit opgenomen in het plan wat betreft de manier van bouwen. Naar aanleiding van de vraag in de woningbouwmarkt, zal er worden gebouwd. In het bestemmingsplan zijn echter wel degelijk bouwregels opgenomen waaraan moet worden voldaan. Woningen kunnen dan ook enkel binnen een bouwvlak worden gebouwd en ook de maximale goot- en nokhoogte van woningen en bijgebouwen zijn vastgelegd. Omdat het plan in fasen zal worden gebouwd, is bewust niet vastgelegd welk type woning waar mag worden opgericht. De hoofdgebouwen mogen alleen binnen de opgenomen bouwvlakken worden gebouwd. Zo kan worden ingespeeld op een verandering van de markt. Met het maximum aantal woningen wordt voorkomen dat in een grotere dichtheid kan worden gebouwd. De bouwvlakken zijn aan de centrale groene ruimte gepositioneerd zo veer als mogelijk van de omringende percelen af. De maat van 200 m² is opgenomen in alle recente bestemmingsplannen van de gemeente Bergeijk. Toekomstige bewoners van het plangebied krijgen daarmee dezelfde rechten als iedere andere inwoner. Bij een actualisatie van de bouw mogelijkheden voor woonpercelen in Riethoven zal deze maat ook van toepassing zijn.

7.10

Daarnaast valt me op dat ik niets meer hoor of zie over 'zorgwoningen'

Reactie:

Zorgwoningen, is een invulling van een woningtype, de woningtypes in het bouwplan kunnen hiervoor worden gebruikt. De diversiteit aan woningtypes en de uitbreidingsmogelijkheden op de begane grond bieden hier voldoende ruimte voor.

7.11

Daarnaast zie ik nergens in het plan terug, noch een opmerking hierover, dat er gesproken wordt/onderzoek gedaan is naar een voetgangersdoorsteek langs De Sleutel af.

Reactie:

Dit perceel is privaat gebied en vanuit deze partij is er vooralsnog geen medewerkingen.

7.12

Graag zouden we aan de Tonterstraat 21 een achteringang willen creëren tot het perceel.

Reactie:

Aangezien het plan nog niet is gerealiseerd, en de aanleg van het openbaar gebied een verantwoordelijkheid is van de ontwikkelaar, kunt u op dit moment het beste met de ontwikkelaar in overleg treden om de mogelijkheden hiertoe te bespreken.

Inspiraakreactie 8

8.1

Het plan Achter de Sleutel heeft met de mogelijk 44 woningen niet onze voorkeur. Maar wanneer de woningen voor met name (Riethovense) starters zullen zijn, vinden wij dit een mooi toekomst gericht initiatief voor het voortbestaan van het dorp.

Reactie:

Die zijn in het plan opgenomen, starterswoningen zowel huur als koop.

8.2

De besproken houtwal op het plan ligt achter ons perceel. Wij zijn zeer tevreden met het behoud van deze wal in de huidige vorm met de hoge bomen. Het bepaalt ons achteruitzicht en geeft een groot gevoel van privacy.

Wanneer wij de houtwal moeten gaan onderhouden vinden wij dit geen enkel probleem. Wij zouden wel graag zien, dat voordat er gebouwd gaat worden, deze wal en de bomen nog eens nader bekeken wordt op stevigheid. We willen immers niet dat omvallende bomen of takken op de nieuwe huizen terecht komen (in het voorjaar is dit reeds gebeurd op ons kippenhok....)

Reactie:

De zorgplicht hieromtrent is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Dus ook in het geval dat er effecten zullen optreden voor bomen op uw eigendom. De ontwikkelaar heeft te kennen gegeven hier zorgvuldig mee om te willen gaan en is ook voornemens een boomspecialist te raadplegen. Het staat u vrij om de zorgen die u heeft te delen met de ontwikkelaar en het gesprek hierover aan te gaan.

8.3

Tevens is de vraag of er een erfafscheiding komt achter deze wal (van ons uit gezien). Omdat er vele percelen aan lijken te gaan grenzen, zouden we graag zien dat er 1 soort erfafscheiding komt. Voor de bouwactiviteiten van de huizen wellicht?

Reactie:

De ontwikkelaar heeft aangegeven in gesprek te zullen gaan met omwonenden om te zorgen voor een uniforme erfafscheiding.

Inspraakreactie 9

9.1 Bebouwingsstructuur

De locatie van de beoogde bestemmingsplanwijziging heeft op dit moment een groenbestemming. Door dit bestemmingsplan zal een dichtbebouwde woonwijk ontstaan. Wij vinden dit niet passend in de huidige omgeving. De omliggende woningen en bebouwing kenmerken zich juist door vrijstaande woningen gesitueerd op ruime percelen en gelegen in een groenrijke omgeving. Deze huidige bebouwing sluit aan bij de historische lintbebouwing die karakteristiek is voor dit deel van Riethoven. Door het toestaan van maar liefst 44 woningen op dichtbebouwde percelen zal deze bebouwingsstructuur verloren gaan. Naar ons idee is onvoldoende onderzoek gedaan naar de geschiktheid van deze locatie voor de beoogde vinexwijk. Kan een wijk die bedoeld is voor onder meer starters niet beter aan de rand van het dorp gerealiseerd worden? Dichtbij uitvalswegen? Waarom wordt er voor een inbreidingslocatie gekozen en niet voor een uitbreidingslocatie? De keuze voor deze locatie is wat ons betreft onvoldoende toegelicht.

Reactie :

Inbreiden heeft altijd de voorkeur boven een uitbreiding. De inbreiding is gelegen op een aan het zicht onttrokken, braakliggend stuk grond, aan de achterzijde van de lintstructuren aan de Tonterstraat, de Gildestraat en de Dorpsstraat. De locatie is derhalve uitermate geschikt voor een woningbouwontwikkeling. Door de besloten ligging blijft de karakteristiek van deze bestaande bebouwingsstructuur behouden.

9.2: Financiële haalbaarheid/actuele behoefte Voorontwerpbestemmingsplan

Daarnaast zetten wij vraagtekens bij de financiële haalbaarheid van het plan. Worden de huizen wel verkocht? Of ontstaat er braakliggend terrein? Het plan heeft de verbetering van de volkshuisvesting tot doel en continuïteit en behoud van jongeren in het dorp. In Riethoven is met name behoefte aan sociale huurwoningen en starterswoningen. Is het conceptplan dat er nu ligt een voldoende betaalbaar alternatief voor starters op de woningmarkt? Een dergelijk plan is in Riethoven al eens eerder gestart (Voorthof) en heeft in vele gevallen niet tot het gewenste resultaat voor starters geleid, de woningen zijn doorgaans moeilijk/niet betaalbaar voor starters.

Reactie:

Dit blijft altijd een risico. Gezien het aantal belangstellende en ingeschreven kandidaten (250) is de verwachting dat het plan gerealiseerd kan worden. De behoefte en haalbaarheid zijn daarmee aangetoond. Daarnaast wordt er rekening gehouden met een eventuele fasering van de realisatie.

9.3: Gevolgen voor de leefomgeving - stikstofdepositie

Het wijzigen van groen in woningbouw heeft in ieder geval een verslechterend of significant verstoring effect op het gebied als gevolg van wijzigingen in de stikstofdepositie en mogelijk op de waterhuishouding in het gebied. Voor het project Achter de Sleutel wordt een bos gekapt, daarnaast zal er door de grote hoogteverschillen (26,2 - 28,8 m NAP) tussen de Dorpsstraat en de Tonterstraat veel grondverzet plaatsvinden om de grond bouwrijp te kunnen maken. Hiervoor zullen vermoedelijk meerdere voertuigen ingezet worden dan alleen voor woningbouw gebruikelijk is. Een groenstrook tussen twee woningen (nr 23 en 27) wordt grotendeels gewijzigd in overig en wordt één van de uitvalswegen voor 44 woningen. Dit heeft tot gevolg dat er van 0 verkeersbewegingen naar schatting 150 verkeersbewegingen zullen plaatsvinden per weg per dag. Welke gevolgen dit heeft voor de stikstofdepositie is niet duidelijk beschreven. De stikstofdepositieberekening komt in het voorontwerpbestemmingsplan op 0,0 uit. Zijn daarbij alle aspecten meegenomen zoals de woningbouw zelf en het vele grondverzet en meer verkeersbewegingen. En is de stikstofdepositieberekening door een onafhankelijke (zowel van de gemeente als de betrokken projectontwikkelaars en makelaars) partij uitgevoerd?

In het plan staat beschreven dat er energiezuinig gebouwd gaat worden. Daarnaast is het dat de woningen zonder gasaansluiting gebouwd gaan worden en er warmtepompen komen. Op welke wijze dat is gewaarborgd is niet duidelijk.

Reactie:

Ter onderbouwing van het bestemmingsplan is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Een dergelijk onderzoek wordt verricht om aan te tonen dat er geen sprake is van de aantasting van beschermde natuurgebieden. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de huidige wet- en regelgeving. De berekening is in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerd door een deskundig adviesbureau en beoordeeld door de omgevingsdienst in opdracht van de gemeente. Omdat er een recentere versie van de calculator is verschenen, zal de berekening nog wel geactualiseerd moeten worden.

Nieuwe woningen mogen niet meer worden voorzien van een gasaansluiting. Het duurzaam bouwen van woningen wordt zoveel mogelijk gestimuleerd maar wordt in het bestemmingsplan niet geborgd. Dit is verder niet van invloed op de haalbaarheid van het plan.

9.4: Gevolgen voor de leefomgeving: natuurbescherming

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ook verstrekken gevolgen voor de leefomgeving van de diverse bijzondere diersoorten. In het bos is een klein vennetje en zijn vele bijzondere bomen zoals verschillende typen eiken, beuken en kastanjabomen. Er leven alpenwatersalamanders, padden, eekhoorns, steenmarters, egels en kikkers en meer dan door de onderzoekers in de quickscan en nader onderzoek is beschreven. De habitat van onder andere de alpenwatersalamanders zal voor het project overhoop gehaald moeten worden door het vele grondverzet dat zal plaatsvinden. Het is de vraag of ze na het realiseren van het project weer zullen/kunnen terugkeren. Door het kappen van de meeste bomen over de gehele strook zullen de eekhoorns - anders dan het rapport - hun leefgebied grotendeels kwijtraken. De quickscan en het nader onderzoek zijn alweer ruim een jaar oud. Hoe actueel zijn deze gegevens? Het uitgevoerde natuuronderzoek lijkt eerder een momentopname nu er slechts in een zeer korte tijd onderzoek is gedaan. Wij vragen ons dan ook af hoe representatief deze onderzoeksgegevens zijn.

Reactie:

Voor de uitvoering van de diverse onderzoeken naar flora en fauna zijn verschillende protocollen van toepassing. De uitgevoerde onderzoeken zijn conform deze richtlijnen verricht en daarmee voldoende representatief. Voor de verrichte onderzoeken waaronder natuuronderzoek, geldt dat deze voldoende actueel zijn ter onderbouwing van dit bestemmingsplan.

9.5: Ontsluiting van de wijk

Direct naast onze woning is een ontsluitingsweg ingetekend. Met het beoogde aantal verkeersbewegingen zal dat ingrijpende gevolgen voor ons hebben. Er worden namelijk ruim 150 (!) verkeersbewegingen per dag verwacht. Geluids- en lichtoverlast zal voor ons aan de orde van de dag zijn. Er is namelijk maar een smalle groenstrook naast de weg ingetekend zodat we veel overlast zullen hebben. De gemeente gaat er bovendien vanuit dat deze ontsluitingsweg evenveel gebruikt zal worden als de noordelijk gelegen ontsluitingsweg. Waar baseert de gemeente dat op? Zullen de bewoners niet kiezen voor de kortste route?

Reactie:

De bestemming en herkomst van het verkeer varieert sterk en heeft geleid tot de aanname dat beide toegangen tot de buurt in dezelfde mate worden gebruikt.

9.6: Planvoorschriften: woonbestemming

Het plan staat maximaal 44 woningen toe. De planvoorschriften geven onvoldoende duidelijkheid hoe deze woningen gesitueerd gaan worden en hoeveel woningen er precies gerealiseerd worden. De kavels zijn namelijk nog niet ingetekend en het type woning is niet aangeduid in het plan. Wat de ruimtelijke uitstraling van het plan precies zal zijn is daarmee volstrekt onduidelijk. Heeft de gemeente de bedoeling gehad om een uitwerkingsplan te maken? Of om het aan de projectontwikkelaar over te laten om de wijk in te vullen? In het plan staat beschreven dat er warmtepompen zullen komen. Het type warmtepompen is niet duidelijk en wat dat met het (achtergrond) geluid zal doen in de omgeving. In de huidige situatie is er geen inkijk in de tuinen en op aanwezige zwembaden. Hoe zal deze privacy gewaarborgd blijven en hoe wordt inkijk voorkomen in het nieuwe plan? Dit is niet duidelijk. Daar komt bij dat bebouwingsoppervlak van de bijbehorende bouwwerken (voorschrift 6.2.2.) toestaat dat er zelfs 200m² van het *bouwperceel* bebouwd kan worden, nog los van wat er op het bouwvlak zelf gebouwd mag worden. Het dorpse karakter van de wijk is daarmee ver te zoeken. Dat geldt ook voor de binnenplanse ontheffingen voor onder meer een tennisbaan en paardenbak, die je eerder zou verwachten in het buitengebied.

Reactie:

Idem aan 7.9

Wij delen uw mening dat tennisbanen en paardenbakken niet passen binnen het plangebied en zullen de afwijkingsmogelijkheid voor de bouw van paardenbakken verwijderen.

Inspraakreactie 10

10.1

Het projectgebied is, gegeven de bestaande structuur, niet geschikt om op enigerlei wijze, op basis van welk scenario dan ook, te ontwikkelen. Derhalve hebben wij, zoals ook andere inwoners, eerder gekozen voor scenario 0. Wij stellen dan ook vast dat er voor een dergelijke planontwikkeling geen draagvlak is. Toch is dit een basisvoorwaarde voor een eventuele planologische ontwikkeling.

Reactie:

Inbreiden heeft altijd de voorkeur boven een uitbreiding. De inbreiding is gelegen op een aan het zicht onttrokken, braakliggend stuk grond, aan de achterzijde van de lintstructuren aan de Tonterstraat, de Gildestraat en de Dorpsstraat. De locatie is derhalve uitermate geschikt voor een woningbouwontwikkeling. Door de ontwikkeling blijft de karakteristiek van deze bestaande lintstructuren behouden.

10.2

In de aanvankelijke presentaties is steeds gesproken over een aantal woningen van 30 tot 40. In plaats dat de 'omgevingsdialoog', onverminderd het onder 1 gestelde, een positief resultaat zou moeten opleveren in die zin dat het aantal woningen dichterbij de 30 dan bij de 40 zou moeten komen is het aantal zelfs verhoogd naar 44.

Deze keuze getuigt daarom niet van blijk geven van luisteren naar omwonenden. Er was, zoals gezegd, al geen draagvlak maar door te kiezen voor een nog intensievere bebouwing wordt het draagvlak nog negatiever. Meer specifiek is in het plan gekozen voor 20 aaneengebouwde woningen, waarvan 9 sociale huurwoningen, 20 halfvrijstaande woningen, waarvan 8 patio-woningen en 4 vrijstaande woningen. Totaal 44 woningen. Een dergelijke intensieve bebouwing in dit kleine plangebied is in strijd met goede ruimtelijke ordening.

Reactie:

Idem aan 1.1

10.3

Op zichzelf onderschrijven wij het beleid om voor verschillende doelgroepen woningen te (laten) bouwen. De behoefte zal echter elders moeten worden ingevuld zo nodig door middel van uitbreiding in plaats van, zoals in dit geval, inbreiding. Het is ook niet noodzakelijk de woningen voor starters, levensbestendige (senioren)woningen, huurwoningen in de sociale sector en vrije sectorwoningen op 1 locatie te realiseren.

Uit de jurisprudentie blijkt, dat de Raad van State kan instemmen met uitbreiding in plaats van inbreiding indien deugdelijk gemotiveerd is, dat niet binnen een bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien en of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat binnen het bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie beschikbaar is waar de beoogde stedelijke ontwikkeling zou kunnen worden gerealiseerd. Ook de Verordening Ruimte Noord-Brabant biedt hiervoor ruimte. Wij dringen er op aan voor deze mogelijkheid te kiezen.

Reactie:

Inbreiden heeft altijd de voorkeur boven een uitbreiding. De inbreiding is gelegen op een aan het zicht onttrokken, braakliggend stuk grond, aan de achterzijde van de lintstructuren aan de Tonterstraat, de Gildestraat en de Dorpsstraat. De locatie is derhalve uitermate geschikt voor een woningbouwontwikkeling. Door de ontwikkeling blijft de karakteristiek van deze bestaande lintstructuren behouden.

10.4

Er wordt met dit plan naar onze mening niet voldaan aan de relevante onderdelen van de ladder voor duurzame verstedelijking (Stb 2017,182). Op 1 juli 2017 is een besluit tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Met name gaat het daarbij om eisen die gesteld worden aan de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Wij hebben bezwaar tegen de beschrijving van de beoordeling onder trede 2. Voor zover relevant wordt in de toelichting in relatie tot de 'structuurvisie Bergeijk' geschreven *'De koers voor de functie wonen draait om de verdere ontwikkeling van de verstedelijking binnen de gemeente via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. In lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking streeft de gemeente Bergeijk naar een verantwoorde, optimale benutting van de mogelijkheden voor inbreiding binnen de dorpskernen. Achter de Sleutel is een locatie waar op verantwoorde wijze een woningbouwontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaats vinden'*. Deze mening c.q. deze doelredenering, delen wij niet. Wij zijn van mening - het zij herhaald - dat dit plan in strijd is met goede ruimtelijke ordening.

In relatie tot scenario 0 was dit weliswaar niet van belang maar wel wanneer onverhoopt toch tot enigerlei ontwikkeling zou worden besloten waarvan voorliggend voorontwerpbestemmingsplan blijkt geeft. Korthedshalve verwijzen wij overigens naar een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 201608869/111 R3. In deze overzichtspraak gaat de afdeling in op de tot stand gekomen rechtspraak door het vermelden van de hoofdlijnen, voor zover die na 1 juli 2017, van toepassing blijven. Naar onze mening voldoet de toelichting niet aan het aangepaste Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking (Stb 2017,182).

Reactie:

De ladder voor duurzame verstedelijking is geïntroduceerd om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Wij begrijpen dat de bouw van woningen binnen het plangebied voor omwonenden gevolgen heeft. Dat neemt niet weg dat het plangebied al jaren wordt gezien als mogelijkheid om binnen het bestaand stedelijk gebied te voorzien in de vraag naar nieuwe woningen in Riethoven. Het huidige groen heeft geen beschermde status en de ontwikkeling tot woningbouwlocatie heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor het milieu of de natuur. In lijn met Rijks- en provinciale beleid wordt beschikbare ruimte binnen het stedelijk gebied benut om te voorzien in een aangetoonde (regionale en gemeentelijke) woningbehoefte.

10.5

Het plangebied voldoet niet aan de Verordening ruimte Noord-Brabant in verband met de aanwezigheid van geitenhouderijen binnen een straal van 2 km van het plangebied. Door het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (BPO) is d.d.17 oktober 2017 een eerste versie van een memo uitgebracht over het geitenmoratorium, de vergunningverlening en de doorwerking in ruimtelijke ordening (omgekeerde werking). Daaruit blijkt, dat enerzijds tot een standstil van het aantal geiten (verbod op het uitbreiden van het staloppervlak) is besloten en dat anderzijds de verbodsregels een indirecte invloed hebben via de doorwerking van milieuregelgeving in ruimtelijke plannen, de zogenaamde omgekeerde werking. In essentie gaat het om de onduidelijkheden met betrekking tot gezondheidsaspecten o.a. het gevaar voor Q-koorts. Blijkens de toelichting heeft er overleg plaats gehad met het RIVM. Wij kunnen ons niet voorstellen dat het RIVM een positief advies heeft gegeven.

Verder hebben wij bezwaar tegen de conclusies zoals in de toelichting beschreven onder geitenhouderijen. Citaat: *'De vermindering van de longfunctie van mensen treedt met name op als er veel veehouderijen in de buurt zijn, vooral indien er zich 15 of meer veehouderijen bevinden binnen een straal van 1 km. In de voorliggende situatie bevinden zich binnen een straal van 1 km, 7 veehouderijen. Ook de windrichting speelt een rol bij de verspreiding van de uitstoot. De overwegende windrichting in Nederland is uit het zuidwesten. In de voorliggende situatie betekent dit dat de verspreiding van de beide geitenhouderijen overwegend van de planlocatie af is. De nieuwe woningen komen niet dichtbij de geitenhouderijen dan de al bestaande woningen. De gezondheidsrisico's voor de bestaande woningen worden als acceptabel aangemerkt. Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de gezondheidsrisico's als gevolg van de geitenhouderijen ter plaatse van de nieuwe woningen acceptabel is'.*

Wij hebben ernstige bezwaren tegen de conclusies zoals hiervoor beschreven. De problemen worden naar onze mening zeer gebagatelliseerd en er wordt voorbij gegaan aan de ernst van Q-koorts, die destijds ten onrechte in een veel te laat stadium is onderkend met het gevolg van overlijden van circa 75 mensen en vele patiënten die nog jarenlang ernstige complicaties hebben ondervonden en sommige nog steeds ondervinden. Dat geldt ook bijvoorbeeld voor de 'overwegende' windrichting. Als de conclusie al klopt dan is het nog altijd zo dat voor de tijd dat de windrichting niet van de planlocatie af is de verspreiding wel schadelijk kan zijn.

Tenslotte is niet duidelijk wie de wetenschappelijke conclusie heeft getrokken dat de gezondheidsrisico's (ook voor bestaande woningen) acceptabel zijn. Een betere motivering c.q. onderbouwing is hier noodzakelijk. Wat is in dit geval de definitie van acceptabel? Hoeveel mensen mogen er ziek worden of overlijden? Ook en met name vanwege voormelde aspecten kan niet anders dan geconcludeerd worden dat er sprake is van strijd met goede ruimtelijke ordening.

Reactie:

Uit het RIVM Rapport 2017-0062 (Veehouderij en Gezondheid (VGO) (aanvullende studies)) komt naar voren dat omwonende van o.a. geitenhouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om het uitbreiden van diervverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. Op basis hiervan moet worden beoordeeld of woningbouw binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij verantwoord is.

Binnen een straal van 2 km rond het plangebied bevinden zich 2 geitenhouderijen. Dit betreft de veehouderijen aan de Braambos 17 te Westerhoven en Broekhovenseweg 15 te Riethoven.

- Braambos 17 te Westerhoven bevindt zich op een afstand van 1900 meter ten zuidoosten van het plangebied. Binnen de veehouderij zijn 163 geiten toegestaan;*
- Broekhovenseweg 15 te Riethoven bevindt zich op een afstand van 1500 meter ten noorden van het plangebied. Binnen de veehouderij zijn 103 geiten toegestaan.*

De vermindering van de longfunctie van mensen treedt met name op als er veel veehouderijen in de buurt zijn, vooral indien er zich 15 of meer veehouderijen bevinden binnen een straal van 1 km. In de voorliggende situatie bevinden zich binnen een straal van 1 km, 7 veehouderijen.

Ook de windrichting speelt een grote rol bij de verspreiding van de uitstoot. De overwegende windrichting in Nederland is uit het zuidwesten. In de voorliggende situatie betekent dit dat de verspreiding van de beide geitenhouderijen overwegend van de planlocatie af is.

De nieuwe woningen komen niet dichterbij de geitenhouderijen dan de al bestaande woningen. De gezondheidsrisico's voor de bestaande woningen worden als acceptabel aangemerkt.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de gezondheidsrisico's als gevolg van de geitenhouderijen ter plaatse van de nieuwe woningen acceptabel is.

10.6

Wij zijn van mening, dat de bestaande groenstructuur met volwassen bomen en houtwallen behouden moet blijven en, voor zover niet aanwezig, rondom het te ontwikkelen gebied moet worden versterkt. Een gedetailleerde inventarisatie van die bestaande structuur ontbreekt in de toelichting. Wij verzoeken die alsnog te doen uitvoeren en op basis daarvan de groenbestemmingen te kiezen.

Reactie:

Het is vanzelfsprekend dat door een woningbouwontwikkeling op een onbebouwde locatie ten koste gaat van het groene karakter van het gebied. Dit is inherent aan woningbouwontwikkelingen. Het plangebied 'Achter de Sleutel' bestaat uit de bestemmingen 'Wonen' en 'Bos'. Het grootste deel van het plangebied (noordelijke deel) heeft een woonbestemming. Dat wil zeggen dat deze percelen op grond van het nu geldende bestemmingsplan nu ook al worden ingericht ten dienste van de woonbestemming (verhard). Dat deze gronden momenteel onbebouwd zijn en hebben een groene inrichting hebben, biedt dus in de huidige situatie ook al geen garantie dat dit zo blijft.

In het zuiden van het plangebied ligt een bosgebied. Een deel van dit bosgebied zal worden herontwikkeld ten dienste van de woningbouwontwikkeling 'Achter de Sleutel' en komt daarmee vanzelfsprekend te vervallen. Het bosgebied gelegen binnen het plangebied maakt (door de ligging binnen de bebouwde kom) geen deel uit van het Natuur Netwerk Brabant. De bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Daarom is een andere inventarisatie in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

10.7

Wij hebben bezwaren tegen:

- a. het verdwijnen van de archeologische waarde van het gebied;
- b. de onduidelijke verkeerssituatie, die wordt nagestreefd (wel of geen gedeeltelijk eenrichting-verkeer?);
- c. de toenemende verkeersdrukte en daarmee toenemende verkeersonveiligheid ook voor de kinderen;
- d. aantasting van de privacy en van het prettige woon- en leefklimaat in de huidige situatie voor een groot aantal omwonenden;
- e. de te verwachten geluidshinder in de aangrenzende achtertuinen;
- f. waardevermindering van de meeste eigendommen (woningen). Mocht het ondanks bezwaren toch tot een planontwikkeling komen, dan zal uiteraard op het geëigende moment een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend.
- g. het niet in acht nemen van een afstand van 30 meter tussen de grens van het perceel van De Sleutel en de gevel van een te bouwen woning;
- h. het in relatie tot punt 6 aantasten van de bestaande kwaliteit van de flora en de fauna.

Reactie:

- a. *De archeologische waarde verdwijnt niet. Juist vanwege de archeologische verwachtingswaarde is aanvullend onderzoek voorgeschreven door middel van de opgenomen archeologische dubbelbestemmingen. Op basis van de resultaten van dit onderzoek zullen (indien aan de orde) maatregelen worden genomen om eventuele archeologische waarden veilig te stellen.*
- b. *Er is gelet op het relatief beperkt aantal woningen geen aanleiding om eenrichtingsverkeer toe te passen.*
- c. *De toename van het aantal verkeersbewegingen zal niet leiden tot verkeersonveilige situaties.*
- d. *Het maatschappelijk belang om woningen te bouwen in Riethoven is groter dan het individuele belang.*
- e. *Het gebruik van achtertuinen is inherent aan de ontwikkeling van het gebied tot woningbouwlocatie.*
- f. *Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen.*
- g. *Momenteel wordt onderzocht of er sprake is van een acceptabele geluidssituatie nabij De Sleutel.*
- h. *De aanwezige flora en fauna is voldoende onderzocht en onder de gestelde voorwaarden is de ontwikkeling van het plangebied mogelijk zonder onaanvaardbare gevolgen.*

10.8

Als separaat punt noemen wij hier nog de vrijblijvende benadering van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Gedeeltelijk worden ze gepland maar gedeeltelijk moeten weggebruikers het maar zelf uitzoeken omdat 41 parkeerplaatsen niet concreet worden bestemd. Deze werkwijze is in strijd met goede ruimtelijke ordening. In elk ruimtelijk plan moet op basis van de berekende behoefte in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien. De overigens onduidelijke regeling, zoals die is opgenomen in hoofdstuk 3 van de 'Regels' voorziet daarin niet. In geval van een eventueel beroep bij Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zal het plan, in elk geval alleen al op dit onderdeel, schipbreuk lijden.

Reactie:

De regeling zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van de planregels ziet erop toe dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied. In paragraaf 4.11 van de toelichting is aangegeven dat wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. De aanleg van parkeerplaatsen is binnen de verkeersbestemming toegestaan en hoeft dan ook niet concreter te worden bestemd.

Inspraakreactie 11

11.1

We merken wel op dat de Plantoelichting zich beperkt tot een kwantitatieve benadering van het woningbouwprogramma { 44 woningen) en volstaat met de globale vermelding van de doelgroepen starters, senioren en doorstromers. Wij missen in de plantoelichting een gemeentelijke kwalitatieve benadering in de vorm van een woning differentiatie naar woningtype en financieringswijze. Wij vinden de plantoelichting ontoereikend en niet op maat gesneden op de gebleken behoefte. Wij verzoeken U om een dergelijk programma met ook een kwalitatieve inbreng op te nemen in de Plantoelichting en met de initiatiefnemer bindende afspraken te maken ook over dat kwalitatieve woningbouwprogramma.

Reactie:

Hier is in samenspraak met de ontwikkelaar en de werkgroep wonen in het voortraject goed naar gekeken. De ontwikkelaar is voornemens het principe 'Bouwen op maat' toe te passen, waardoor deze behoeften worden meegenomen. Het bestemmingsplan bevat regels voor een kwalitatieve invulling van het plangebied. Daarnaast wordt er met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst worden afspraken over de kwalitatieve invulling van de woningbouwontwikkeling vastgelegd.

Inspraakreactie 12

12.1

De beoogde (starters)woningen ten zuiden van Gildestraat 13 worden te hoog, wat zorgt voor een inbreuk op privacy van de bestaande woonpercelen aan de Gildestraat. Het heeft de voorkeur om op deze plek seniorenbungalows te realiseren.

Reactie:

Wanneer er woningen worden gerealiseerd aan bestaande kavels van woningen, zal dit in veel gevallen ervaren worden als een inbreuk op de privacy. In het bestemmingsplan zijn voor de woningen standaard maximale goot- en bouwhoogten opgenomen van 7 en 12 meter. Dit is, gezien de afstand tot de perceelsgrens een acceptabele hoogte. Het bestemmingsplan biedt echter ook (bouw)mogelijkheden om het zicht op uw perceel te verhinderen. De ontwerpen van de woningen zijn nog niet bekend, waardoor het goed mogelijk is dat er in de praktijk lager gebouwd wordt.

12.2

De brandgang tussen de nieuwe (starters)woningen en het woonperceel Gildestraat 13 zorgt voor een inbreuk op privacy

Reactie:

Bij de bouw van aaneen gebouwde woningen is de aanleg van een brandgang een vereiste. Wij zien niet in dat dit leidt tot een grotere inbreuk op de privacy dan bij een andere invulling.

12.3

Met de ontwikkelaars is afgesproken dat er een groene buffer zou worden gerealiseerd tussen Gildestraat 13 en het plangebied. Deze komt niet terug in het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

Aangezien het plan nog niet is gerealiseerd, en de aanleg van het openbaar gebied een verantwoordelijkheid is van de ontwikkelaar, kunt u op dit moment het beste met de ontwikkelaar in overleg treden om de mogelijkheden hiertoe te bespreken.

12.4

Het perceel Gildestraat 13 is gelegen naast de beoogde ontsluiting van het plangebied. Gevraagd wordt om geen parkeerplaatsen te realiseren aan de zijde van het woonperceel Gildestraat 13.

Reactie:

Plan moet voldoen aan parkeernorm. Vooralsnog zijn aan de zijde van Gildestraat 13 geen parkeerplaatsen voorzien. Binnen de verkeersbestemming is het echter wel mogelijk om de positie van de parkeerplaatsen te veranderen.

Aangezien het plan nog niet is gerealiseerd, en de aanleg van het openbaar gebied een verantwoordelijkheid is van de ontwikkelaar, kunt u op dit moment het beste met de ontwikkelaar in overleg treden om de mogelijkheden hiertoe te bespreken.

12.5

U wenst een stuk grond oostelijk en ten zuiden van uw woonperceel (Gildestraat 13) aan te kopen. U wilt hierover in contact komen met de ontwikkelaar.

Reactie:

De ontwikkelaar is door ons op de hoogte gebracht van uw verzoek.

12.6

U wenst graag een zij-inrit te realiseren bij het woonperceel Gildestraat 13, welke aansluit op de ontsluiting van het plangebied.

Reactie:

Aangezien het plan nog niet is gerealiseerd, en de aanleg van het openbaar gebied een verantwoordelijkheid is van de ontwikkelaar, kunt u op dit moment het beste met de ontwikkelaar in overleg treden om de mogelijkheden hiertoe te bespreken.

12.7

U geeft aan dat er een kans is dat de ontwikkeling zorgt voor planschade en wilt graag in gesprek met de ontwikkelaar.

Reactie:

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen.

Inspraakreactie 13

13.1

Pal tegenover uw huis aan de Tonderstraat komt de toegangsweg/ontsluiting van en naar het plan Achter de Sleutel. Dit betekent dat als er 's-avonds een auto uit de wijk komt rijden, de koplampen precies bij ons in de huiskamer schijnen. Dit ervaart u als bijzonder hinderlijk.

Reactie:

Wij begrijpen dat de aanleg van een weg tegenover uw woning door u als hinderlijk wordt ervaren. Het maatschappelijk belang om woningen te bouwen in Riethoven is groter dan het individuele belang. Omdat het met het oog op calamiteiten gewenst is dat de nieuwe buurt op twee punten aansluit op de omliggende infrastructuur en de locatie aan de Tonderstraat hiervoor de meeste logische keuze is, kan de ontsluiting van het plan niet worden aangepast.

13.2

U bent van mening dat bij een eventuele verkoop van uw huis het plan een negatieve invloed heeft als je telkens "in het licht wordt gezet". Vandaar het verzoek tot planschade.

Reactie:

Een verzoek tot planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Uw inspraakreacties kan daarom niet als zodanig in behandeling worden genomen.

3. Vooroverleg

Vooroverlegreactie Waterschap de Dommel

1. Bijlage 3 waterparagraaf: Aanpassing in de Keur

De keurregels worden binnenkort aangepast. Dit gaat in vanaf 1 april. De grenswaarde in algemene regels voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak wordt aangepast van 2.000 m² naar 500 m². Ik verzoek u dit aan te passen in bijlage 3, de waterparagraaf, paragraaf 4.2 wateropgave. Deze keur aanpassing heeft voor deze ontwikkeling geen effect op de benodigde hemelwaterberging.

Reactie:

Dit wordt aangepast.

2. Toelichting paragraaf 2.2.1, Groen en Water

In deze paragraaf wordt, behalve in de titel, geen aandacht besteed aan water. Wellicht is het goed hier kort de ligging en werking van de wadi op te nemen.

Reactie:

De voorgestelde aanvulling wordt opgenomen.

3. Toelichting paragraaf 2.2.1, Duurzaamheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op duurzaamheid in de zin van het aanpasbaarheid van woningen bij veranderende behoeften. Er wordt geen aandacht besteed aan duurzaamheid van de woningen of de wijk in de zin van klimaatrobustheid van de wijk en woningen, duurzame bouw qua materiaal en bouwresultaat (duurzame / herbruikbare materialen) of energie (opwekking, gebruik en besparing). Zeker aspecten die van groot belang zijn voor de duurzaamheid van individuele woningen en de wijk als geheel. Deze aspecten zouden ook aandacht kunnen krijgen in deze paragraaf. Ik hoop dat ze zeker aandacht krijgen in de planuitwerking. Mogelijkheden zijn er legio denk bijvoorbeeld aan groendaken, maximale % bestrating van privéterrein, het bij oplevering aanplanten van heggen of gaasrekken met klimop, aanleg van regenwater buffers voor hergebruik, bijvoorbeeld in toiletten. (in België heel gewoon.)

Reactie:

Dit komt aan de orde bij de nadere planuitwerking.

4. Gemeentelijk beleid

In de toelichting bij paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid wordt het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) niet genoemd of omschreven. Ik adviseer dit gemeentelijk beleidsstuk kort te noemen in deze paragraaf. In de waterparagraaf in bijlage 3 in paragraaf 2.7 Beleid gemeente wordt het gemeentelijk waterbeleid omschreven maar wordt het beleidsstuk niet genomen. Dit is belangrijk wanneer mensen meer informatie op willen zoeken. Ik adviseer u daarom om de titel van het GRP waarop deze informatie is gebaseerd op te nemen in deze paragraaf.

Reactie:

De informatie wordt opgenomen in het plan.

5. Tip planuitwerking: Oppervlakkige afvoer hemelwater

Ik raad u aan bij de planuitwerking na te gaan waar er mogelijkheden zijn om hemelwater over het maaiveld / de bestrating af te voeren. Zo is er minder ondergrondse waterinfrastructuur nodig en worden bewoners meer bewust gemaakt van de manier van hemelwaterverwerking. Voorbeelden zijn afgekoppelde regenpijpen, molgoten, de wegen aanleggen 'op één oor' met afvoer naar naastgelegen groen.

Reactie:

Hier zal aandacht aan worden besteed bij het inrichtingsplan van de openbare ruimte.

6. Tip planuitwerking: Halfverharding

Ik raad u aan bij de planuitwerking na te gaan welke delen van de nieuwe verharding kunnen worden uitgevoerd als halfverharding. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld wandelpaden van water passerende gravel of parkeerplaatsen van gras-betontegels.

Reactie:

Hier zal aandacht aan worden besteed bij het inrichtingsplan van de openbare ruimte.

7. Tip planuitwerking: Klimaat & bomen

Op dit moment lijken er (te zien aan de luchtfoto's en de bestemming Bos) een groot aantal volgroeide bomen te staan binnen het plangebied. Bomen hebben een grote invloed op de temperatuur in een gebied en dragen bij aan de bestrijding van Hittestress. Een groeiend probleem door het veranderende klimaat. Door hun omvang dragen volgroeide bomen hier veel meer aan bij dan jonge aanplant. Ik adviseer u na te gaan hoeveel van de huidige volgroeide bomen bewaard kunnen blijven tijdens de bouw en in de toekomstige situatie. Zowel op toekomstig openbaar als op toekomstig privé terrein.

Reactie:

Ter kennisname aangenomen.