

Nota van zienswijzen en wijzigingen
Bestemmingsplan
“Achter de Sleutel, Riethoven”

Collegebesluit: **PM**

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Achter de Sleutel” heeft vanaf 18 maart 2021 voor zes weken ter inspraak gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijzen worden ingediend aangaande het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de zienswijzentermijn zijn er 8 zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen per onderwerp weergegeven en voorzien van een reactie.

In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan beschreven in de ‘Staat van wijzigingen’.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1:

1.1

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:

Het projectgebied betreft een locatie welke al jarenlang in beeld is als inbreidingslocatie. Het projectgebied 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. Het gebied kan zowel vanuit de Gildestraat alsmede de Tonterstraat worden ontsloten. Vanuit Riethoven en omgeving is veel belangstelling voor dit plan. Uw stelling dat er geen draagvlak is voor de ontwikkeling, herkennen wij niet.

1.2

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 blij 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 aaneen gebouwde woningen, waarvan 9 sociale huurwoningen, 20 half vrijstaande 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.

Wij kunnen niet begrijpen dat het college, gelet op het standpunt van de meeste omwonenden dat uitgaat van scenario 0, het aantal woningen dat aanvankelijk is besproken niet naar beneden heeft bijgesteld zodat er een minder intensief bebouwd woonwijkje ontstaat maar sterker nog het aantal heeft opgehoogd naar 44. Deze keuze getuigt van een minachting van het belang van omwonenden en wij kunnen ons niet voorstellen dat uw raad, die als enige bevoegd is bestemmingsplannen vast te stellen, dit voorstel van het college zal overnemen.

Ter adstruatie van een en ander merken wij hier nog op, dat bij de start van het project wel degelijk is gesproken over 30 tot 40 woningen. Volstrekt ten onrechte probeert het college ons voor te houden dat destijds is gesproken over 35 tot 40 woningen. In dit verband verwijzen wij bijvoorbeeld naar de presentatie van 4 mei 2017. In die presentatie, die onder mede verantwoordelijkheid van het college is gegeven, is heel concreet het getal van 30 tot 40 genoemd 'afhankelijk van het

verkavelingsprogramma'. Deze getallen zijn ook gebruikt in een enquêteformulier dat door buurtbewoners is opgesteld.

Reactie:

Bij de start van project is gesproken over minder woningen dan nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Gedurende het proces is ervoor gekozen om te bouwen voor de doelgroepen: starters, senioren en sociale huur. Dit heeft geleid tot meer (kleinere) woningen. De verkaveling van deze types heeft bij de verdere uitwerking van de plannen geleid tot de stedenbouwkundige opzet zoals deze nu is opgenomen in het bestemmingsplan. Het aantal woningen is ruimtelijk passend bevonden voor het plangebied.

1.3

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. Starters zijn overwegend jongeren die niet in een dorpscentrum behoeven te wonen. Zij kunnen ook elders wonen bijvoorbeeld aan een nader te bepalen gebied aan de dorpsrand. 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 "Interim omgevingsverordening van de provincie Ruimte Noord-Brabant", biedt hiervoor ruimte. Het ontwerp van de Omgevingsverordening is door

Gedeputeerde Staten vastgesteld op 23 maart 2021. Dit ontwerp van de Omgevingsverordening, ligt vanaf 9 april voor de duur van 6 weken ter inzage ligt, met de bedoeling dat Provinciale Staten de verordening vaststellen in oktober 2021. Wij verzoeken u vriendelijk doch dringend voor deze mogelijkheid te kiezen en daarmee de bebouwingsintensiteit te verlagen.

Het college komt in de reactie op inspraak op dit onderdeel niet verder dan te kiezen voor eenzelfde antwoord als gegeven onder punt 1. Wij zijn daarom van mening, dat dit onderdeel niet kan worden gedragen door de gegeven motivering. Met andere woorden wij vinden hier voor een dergelijk belangrijk onderdeel sprake is van een motiveringsgebrek.

Reactie:

Het beleid van de gemeente gaat bij woningbouwontwikkelingen juist uit van een gemengd aanbod in woningtypes. Beter gezegd, de ontwikkelaar is verplicht om minimaal 60% van de woningen te bouwen voor de doelgroepen. Zoals u in de zienswijze zelf al stelt is uitbreiding pas aan de orde wanneer deugdelijk is gemotiveerd dat niet binnen 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. Het projectgebied 'Achter de Sleutel' is, zoals hiervoor al benoemd, uitermate geschikt voor een woningbouwontwikkeling. Wij zien dan ook niet waarom dit gebied niet kan worden ontwikkeld en wij de voorkeur moeten geven om deze woningbouwontwikkeling in het buitengebied mogelijk moeten maken.

1.4

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. Vooral 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. Een van de belangrijkste wijzigingen van de ladder betreft het loslaten van de afzonderlijke redenen het vervangen van het begrip actuele regionale behoefte door: behoefte. 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 ontwerpbestemmingsplan blijkt geeft.

Korthedshalve verwijzen wij overigens naar een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 201608869111 R3. In deze overzichtsuitspraak 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).

De reactie die het college hierop geeft is naar onze mening ver onder de maat. Ze is te algemeen en te abstract en gaat in het geheel niet in op de bestaande belangen van de omwonenden. Ook wij zijn voorstander van zuinig ruimtegebruik maar dit mag niet ten koste gaan van het in overwegende mate aantasten van de privacy resp. de belangen van omwonenden want dan voldoet een ontwikkeling niet aan de eis van goede ruimtelijke ordening.

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. 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.

Woningbouwkavels welke aan elkaar grenzen is een normaal beeld in Nederland en qua privacy acceptabel. De afstand van de nieuwe woningen tot de reeds bestaande woningen zijn voldoende groot waardoor wij ons op het standpunt stellen dat van een onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake kan zijn.

1.5

Het plangebied voldoet niet aan het provinciaal beleid 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. Volgens 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 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'.

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 sommigen nog steeds ondervinden. Dat geldt ook bijvoorbeeld voor de 'overwegende' windrichting. Uit de windroos voor Eindhoven en het langjarig gemiddelde blijkt dat de gemiddelde windrichting niet zuid-west is zoals is overwogen. Voor het gedeelte dat de conclusie wel klopt dan is het nog altijd zo, dat voor de tijd dat de windrichting niet van de planlocatie af is, de verspreiding wel schadelijk is. Verder 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.

Het college herhaalt in haar reactie belangrijke onderdelen zoals in de toelichting omschreven. Het college gaat echter niet in op concreet door ons gestelde vragen en ook in die zin is er sprake van een ernstig motiveringsgebrek. Wij hebben daarom de gestelde vragen in deze zienswijze herhaald. Wij vertrouwen dat de bescherming van onze gezondheidsbelangen bij uw raad in betere handen is omdat uw beslissing uiteindelijk eventueel door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zal worden beoordeeld.

Tenslotte brengen wij wat dit punt betreft nog onder uw aandacht, dat dit onderwerp op provinciaal niveau nog volop de aandacht heeft en dat de voortgang van onderzoeken is vertraagd in verband met o.a. Covid-19. In actualisatie plan 7 Omgevingsverordening pagina 5, paragraaf 2.8 lid 1 is de einddatum van 2021 vervangen door 2024.

Reactie:

Bij ruimtelijke besluiten - zoals dit bestemmingsplan – moet altijd worden afgewogen of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Eén van de leidende principes van een goede ruimtelijke ordening is dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor (toekomstige) bewoners geborgd moet zijn. Milieuregels die van belang zijn voor het woon- en leefklimaat zijn 'ruimtelijk relevant' en kunnen daarom doorwerken in de ruimtelijke ordening. Dit wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Net zoals bij geurhinder wil je vanwege de risico's voor de volksgezondheid niet te dicht bij geitenhouderijen woningen of andere gevoelige bestemmingen bouwen / oprichten.

Het moratorium in de Verordening ruimte betekent voor geitenhouderijen een verbod op het uitbreiden van het bestaande oppervlakte dierverblijf (staloppervlak). De verbodsregels voor de geitenhouderij hebben geen rechtstreekse invloed op het mogelijk maken van gevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en kinderdagverblijven. Indirect is dit wellicht wel mogelijk, via de doorwerking van deze milieuregelgeving in de ruimtelijke plannen, de omgekeerde werking.

Is een woningbouwontwikkeling binnen 2 km van een geitenhouderij dan wel verantwoord? De eerste reactie is doorgaans dat het (gemeente)beleid consequent moet zijn, namelijk dat een stop op de geitenhouderij andersom ook doorwerkt voor woningbouwplannen. Dit zou betekenen dat het niet gewenst is om nieuwe woningen te bouwen binnen 2 km rond geitenhouderijen, uit voorzorg, om gezondheidsrisico's voor de toekomstige bewoners te voorkomen. Dit is de insteek die wordt verwoord in de memo "Verordening ruimte Noord-Brabant en geitenhouderijen", een memo over het geitenmoratorium, de vergunningverlening en de doorwerking in ruimtelijke ordening (omgekeerde werking) dat is opgesteld door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid in opdracht van het BPO speerpunt Veehouderij (gepubliceerd op 17 oktober 2017). De memo geeft aan dat het aan het gemeentebestuur is om bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen een afweging te maken.

Deze afweging moet plaatsvinden in de context van de uitkomsten van het tweede VGO rapport (aanvullende studies), aangekondigde vervolgonderzoeken en de bepalingen in de Verordening ruimte Noord-Brabant vanwege het geitenmoratorium. Om die reden heeft de gemeente Bergeijk de notitie omgekeerde werking geitenmoratorium opgesteld en besloten om bij afwegingen over ruimtelijke ontwikkelingen de richtlijnen uit deze notitie te hanteren.

Wij erkennen dat de beschrijving zoals opgenomen in toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en in het geurrapport niet toereikend is. Om reden hebben wij initiatiefnemer om aanvullende informatie verzocht.

De stukken zijn door initiatiefnemer aangevuld. Men heeft onderbouwd dat voldaan wordt aan de overwegingen die gelden voor "ontwikkelingen van enkele woningen of kleine woonwijken" en "grootschalige ontwikkelingen". Op basis van onze memo geitenmoratorium, d.d. 4 juni 2018, concluderen wij dat de afstand tot de dichtstbij gelegen geitenhouderij dermate groot is dat de risico's voor de volksgezondheid voldoende worden beperkt. De aanvullingen zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.9 (Geur) van de toelichting van het bestemmingsplan, alsmede bijlage 10 horende bij de toelichting (Onderzoek geurhinder en veehouderij) zijn aangepast.

1.6

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. Hoewel het college in haar reactie stelt, dat 'een andere inventarisatie in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk is' verzoeken wij uw raad die alsnog te doen uitvoeren en op basis daarvan vast te stellen welke bomen in het kader van de landschappelijke inpassing moeten worden gehandhaafd binnen een groenbestemming, welke moeten verdwijnen en welke binnen genoemde bestemming moeten worden gecompenseerd.

Reactie:

Het plan biedt ruimte tot behoud van volwassen bomen. Dit wordt ook actief onderzocht. Naar aanleiding van uw reactie hebben wij ontwikkelaar verzocht om de bomen in het plangebied nader te inventariseren, als uitwerking van de reeds eerder uitgevoerde bomeneffectenanalyse.

In opdracht van ontwikkelaar wordt een nadere inmeting uitgevoerd en bekeken welke bomen levensvatbaar zijn, met als doel om zo veel mogelijk kwalitatieve bomen te behouden en in te passen. Voor zover binnen de ontwerprijtlijnen openbare ruimte mogelijk wordt bij het uitwerken zo veel mogelijk behouden waardige bomen ingepast.

Voor wat betreft de bestaande houtwal is in het bestemmingsplan de functie aanduiding groen opgenomen ter behoud van de aanwezige houtwal. De bestaande houtwal is en blijft ook na uitvoering van het plan gelegen op particulier terrein. De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om de aanwonenden tegemoet te komen door deze in het nieuwe plan op te nemen en te revitaliseren (levensvatbare bomen handhaven en snoeien door een deskundige) en de wal aan zijde woningen opnieuw vorm te geven (be-/aanplanten met inheemse soorten bomen en struiken).

Uit het voorlopige onderzoek is gebleken dat de houtopstanden plaatselijk van slechte kwaliteit zijn. Waar mogelijk wordt door gerichte aanplant groen vervangen door een gevarieerde inheemse struikachtige beplanting. Behouden waardige/ vitale bomen worden gericht gesnoeid (dood hout verwijderd) ter bevordering van de levensduur.

1.7

In de inspraakreactie hebben wij het college een groot aantal bezwaren voorgelegd. Wij zijn van mening, dat daarop door het college deels onvoldoende, deels laconiek en deels onjuist is gereageerd.

Wij handhaven de volgende bezwaren

- a) de toenemende verkeersdrukte en daarmee toenemende verkeersonveiligheid ook voor de kinderen. Wij delen de conclusie van het college niet, dat de toenemende verkeersdrukte niet zal leiden tot verkeersonveilige situaties. De toename van de verkeersdrukte zal vooral ook gevolgen hebben buiten het plangebied en vooral op de Gildestraat, waar geen voetpad aanwezig is, en waar vooral gekunsteld parkeerplaatsen zijn gemaakt op de weg (lees: het fietspad voor nr 7 ter plaatse). Daardoor is een flessenhals ontstaan die, ook al in de huidige situatie zonder extra verkeer, gevaarlijk is. Alle verkeer richting Riethoven afkomstig van Eersel via Walik bereikt het centrum van Riethoven via de Gildestraat. Wij verzoeken u een nader verkeersonderzoek te doen instellen en op basis daarvan te besluiten welke verkeersmaatregelen getroffen moeten worden met de hoogste prioriteit voor het oplossen van de volstrekt onaanvaardbare situatie voor Gildestraat 7.
- b) aantasting van de privacy en van het prettige woon- en leefklimaat in de huidige situatie voor een groot aantal omwonenden; het college overweegt hierbij dat het maatschappelijk belang om woningen te bouwen in Riethoven groter is dan het individuele belang. Uiteraard moeten er woningen gebouwd worden maar niet, zoals al eerder aangegeven, met een dergelijke intensiteit op deze kleine inbreidingslocatie. Hiermee wordt het belang van omwonenden ten onrechte miskend.
- c) de te verwachten geluidshinder in de aangrenzende achtertuinen. Op dit bezwaarpunt reageert het college ook weer heel laconiek namelijk *"dat het gebruik van achtertuinen inherent is aan de ontwikkeling van het gebied tot woningbouwlocatie"*. Dat is op zichzelf juist maar de geluidshinder zal onaanvaardbaar zijn als gevolg van de intensieve bebouwing en dus intensief gebruik. Zoals meermalen aangegeven is ook in die zin sprake van strijd met goede ruimtelijke ordening.
- d) waardevermindering van de meeste eigendommen (woningen). Mocht het ondanks bezwaren toch tot een (zo ver gaande) planontwikkeling komen, dan zal uiteraard op het geëigende moment een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend;
- e) 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. Het college geeft aan dat onderzocht wordt of er sprake is van een acceptabele geluidssituatie nabij De Sleutel. Wij zijn niet bekend met de resultaten van het onderzoek maar vast staat dat een afstand van tenminste 30 meter tussen de grens van het perceel en de gevel van een woning in acht genomen moet worden. Daarvan is in dit plan geen sprake. Ook strijd dus met goede ruimtelijke ordening.

Reactie:

- a) *De 150 extra voertuigen op de Gildestraat door de ruimtelijke ontwikkeling komt neer op 9 voertuigen per uur (gerekend over 16 uur per dag van 7-23uur, exclusief de nachtperiode). De Gildestraat kan deze extra voertuigen aan. Uiteraard wordt de straat daardoor drukker, maar dit is geen substantiële toename. Daarnaast kan verkeer ook meteen het dorp verlaten (linksaf) en komt daardoor niet door het centrumgebied. Vanwege het krappe profiel aan de Gildestraat is hier geen voetpad aanwezig. Men kan natuurlijk altijd indien mogelijk wandelen in de berm, tenzij hier geparkeerd wordt. De Gildestraat kent geen 'geknutselde parkeervakken' maar is een weg met een fietsstrook, hierop mag dus niet geparkeerd worden. Daardoor blijft de volledige breedte van de rijbaan beschikbaar voor gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers. De situatie ter hoogte van nummer 7 komt door de bebouwing dicht op de weg, daaraan kunnen we niets veranderen.*
- b) Zie reactie onder 1.4
- c) Zie reactie onder 1.4

- d) *Waardevermindering, mocht die al aan de orde zijn, is geen ruimtelijk argument. Mocht u van mening zijn dat dit aan de orde is, staat het u vrij om een verzoek om planschade in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.*
- e) *Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek naar horecalawaai verricht. De rapportage daarvan is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Zoals ook in deze rapportage is aangegeven, betreft de aan te houden afstand van 30 meter een richtafstand. De afstand tussen de bouwmogelijkheden op de gronden met een horecabestemming en de nieuw te bouwen woningen is circa 40 meter. Hiermee wordt voldaan aan de genoemde richtafstand.*

Echter de afstand van de nieuwe woningen tot het achterterrein (waar wordt geparkeerd door zowel autobussen als personenwagens van gasten) bedraagt minder dan 30 meter zodat er niet zondermeer sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat. Om aan te tonen dat het planvoornemen de horecagelegenheid niet beperkt in de bedrijfsvoering en dat er ter plaatse van de beoogde nieuwbouw sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Aan de hand van geluidmetingen en-berekeningen op basis van een representatieve bedrijfssituatie is bepaald met welke maatregelen ter plaatse van de beoogde grondgebonden woningen een akoestisch goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en ook kan worden gesteld dat de horecagelegenheid niet wordt beperkt in de huidige en eventuele toekomstige bedrijfsvoering. De maatregelen, die als voorwaardelijke verplichting zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, bestaan uit de realisatie van een geluidafschermdende voorziening en het doof uitvoeren van enkele gevels/daken. Hiermee is voldoende aangetoond dat en onder welke voorwaarden het bouwen van nieuwe woningen binnen de richtafstand van 30 meter aanvaardbaar is.

1.8

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. Naar aanleiding van dit bezwaar overweegt het college o.a. "De aanleg van parkeerplaatsen is binnen de verkeersbestemming toegestaan en hoeft dan ook niet concreter te worden bestemd". De overigens onduidelijke regeling, zoals die is opgenomen in hoofdstuk 3 van de 'Regels' voorziet daarin -in tegenstelling tot wat het college heeft gesteld in de reactie op inspraak - niet.

Reactie

In juni 2018 heeft de raad van de gemeente Bergeijk het Parapluplan parkeren Bergeijk 2018 vastgesteld. In dit plan is juridisch geborgd dat o.a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt voorzien in voldoende parkeer- en stallingsgelegenheid. Voor het bepalen van de benodigde parkeer- en stallingsgelegenheid dient te worden voldaan aan de Nota Parkeernormen 2017, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2017. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het gewijzigde parkeerbeleid zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Deze regeling is ook opgenomen in het bestemmingsplan Achter de Sleutel, waarmee juridisch is geborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. De omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen wordt getoetst aan de gemeentelijke beleidsregels die gelden ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Er is geen sprake van een vrijblijvende benadering en de aanleg van parkeerplaatsen is zowel binnen de bestemming Wonen als Verkeer - Verblijfsgebied mogelijk. In paragraaf 4.11 van de toelichting is aangegeven dat wordt voldaan aan het huidige gemeentelijke parkeerbeleid.

Zienswijze 2.

2.1

Dorpskarakter:

De in het plan genoemde term “dorpskarakter” word, in het plan “achter de sleutel Riethoven” geen eer aangedaan. Het aantal van 44 stuks woningen is op deze groene locatie buiten proportie. In plaats van groen komen stenen terug. Dit terwijl in hoofdstuk 2.2.1 van de toelichting in de laatste zin juist het volgende over het groen word gesteld; *Het is wetenschappelijk aangetoond dat dit de gezondheid van de bewoners op een positieve manier beïnvloedt.* Maar dat geldt ook voor de huidige omwonende en niet alleen voor de toekomstige bewoners van het nieuwe plan. Met andere woorden er is en word te weinig rekening gehouden met de omwonende. Getuige ook het verdwijnen uit de plannen van het doortrekken van de houtwal ter compensatie en het genegeerde burgerinitiatief.

Reactie

Het is vanzelfsprekend dat een woningbouwontwikkeling op een onbebouwde locatie ten koste gaat van het bestaande 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 te vervallen.

2.2

Bestemmingsregels:

In Hoofdstuk 6.2.1 van de bestemmingsregels is een bouwhoogte van 12 meter genoemd. Ondanks dat er al een beperking is aangebracht t.a.v. gestapeld bouw, past 12 meter bouwhoogte niet binnen het beoogde dorpse karakter. Nu zal er in dit plan niet snel 12 meter hoog gebouwd worden, maar er is een kavel voor een vrije sector woning van ongeveer 850m2 waar dit wel zou kunnen gebeuren. Deze kavel grenst nu juist aan onze achtertuin. Dus met het nieuwe plan geen groen meer zoals het was, geen houtwal ter compensatie maar wel kans op een massieve blok van 12 meter hoog. Daarom bij deze mijn verzoek om tenminste voor deze kavel de bouwhoogte te verlagen naar 9 meter of aansluitend bij de overige bebouwing.

Reactie

Voor de woningen in het plangebied Achter De Sleutel is een max. goothoogte van 7m en max. bouwhoogte van 12m voorzien. Hiermee sluiten deze regels aan bij de geactualiseerde bestemmingsplan in de gemeente. Er is een ruimtelijke afweging gemaakt om in het plangebied woningen mogelijk te maken die kunnen worden uitgevoerd in 2 woonlagen met een kap. Hiermee sluiten de nieuwe woningen goed aan bij de omliggende woonbebouwing die ook overwegend bestaat uit woningen van 2 woonlagen met kap. Deze woningen hebben in het geldende bestemmingsplan een max. goothoogte van 6m en max. bouwhoogte van 11m. Bij de nieuwe woningen is deze maatvoering met 1m verhoogd om beter te kunnen voldoen aan de bouwregelgeving (bouwbesluit). Met deze verhoging zullen niet ineens ander type (niet-dorpse) woningen gerealiseerd kunnen worden. De nieuwe woningen zijn als het ware met de achtertuinen tegen de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Tonterstraat, Gildestraat, Dorpsplein en Dorpstraat gesitueerd. De bestaande en nieuwe woonpercelen en achtertuinen zijn voldoende diep om ruimtelijk een goede inpassing te kunnen realiseren.

2.3

Verkeershinder/Geluid:

In bijlage 4 “akoestisch onderzoek verkeerslawaaï” is een rekenmethode uit het meetvoorschrift geluid van 2012 gebruikt. Bij gereed van het plan achter de sleutel is het meet voorschrift al minimaal 10 jaar oud en dus niet representatief en mijn inziens niet acceptabel als onderdeel van dit plan. Verder verwacht ik een toename van verkeersonveilige situaties met name in de Gildestraat die als aanvoer route dient naar de basisschool en naar het fietspad aan de Bisschop Rythoviusdreef.

Reactie

De gekozen rekenmethode betreft hier geen verkeerstelling, maar een methode om geluidsbelasting te berekenen. Het betreft hier een algemeen geaccepteerde rekenmethode voor akoestische onderzoeken.

De 150 extra voertuigen op de Gildestraat door de ruimtelijke ontwikkeling komt neer op 9 voertuigen per uur (gerekend over 16 uur per dag van 7-23uur, exclusief de nachtperiode). De Gildestraat kan deze extra voertuigen aan. Uiteraard wordt de straat daardoor drukker, maar dit is geen substantiële toename.

Zienswijze 3

3.1

Kwaliteitsverbetering

Wij zijn principieel niet tegen een inbreidingsplan maar vinden dat het aantal van 44 woningen in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan te hoog is, waarbij ook te hoog gebouwd mag worden (maximale hoogte 12 meter) en te weinig groenvoorzieningen worden getroffen. We hebben het vermoeden dat het ontwerpbestemmingsplan gedreven is door economische parameters waarbij kwaliteitsnormen voor de leefomgeving het kind van de rekening zijn.

Reactie

Bij de start van project is gesproken over minder woningen dan nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Gedurende het proces is ervoor gekozen om te bouwen voor de doelgroepen: starters, senioren en sociale huur. Dit heeft geleid tot meer (kleinere) woningen. De verkaveling van deze types heeft bij de verdere uitwerking van de plannen geleid tot de stedenbouwkundige opzet zoals deze nu is opgenomen in het bestemmingsplan. Het aantal woningen is ruimtelijk passend bevonden voor het plangebied.

Voor de woningen in het plangebied Achter De Sleutel is een max. goothoogte van 7m en max. bouwhoogte van 12m voorzien. Hiermee sluiten deze regels aan bij de geactualiseerde bestemmingsplan in de gemeente. Er is een ruimtelijke afweging gemaakt om in het plangebied woningen mogelijk te maken die kunnen worden uitgevoerd in 2 woonlagen met een kap. Hiermee sluiten de nieuwe woningen goed aan bij de omliggende woonbebouwing die ook overwegend bestaat uit woningen van 2 woonlagen met kap. Deze woningen hebben in het geldende bestemmingsplan een max. goothoogte van 6m en max. bouwhoogte van 11m. Bij de nieuwe woningen is deze maatvoering met 1m verhoogd om beter te kunnen voldoen aan de bouwregelgeving (bouwbesluit). Met deze verhoging zullen niet ineens ander type (niet-dorpse) woningen gerealiseerd kunnen worden. De nieuwe woningen zijn als het ware met de achtertuinen tegen de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Tonterstraat, Gildestraat, Dorpsplein en Dorpstraat gesitueerd. De bestaande en nieuwe woonpercelen en achtertuinen zijn voldoende diep om ruimtelijk een goede inpassing te kunnen realiseren.

3.2

Verminderd groen

Naast het ontbreken aan kwaliteitsverbetering vinden wij ook dat het nieuwe bestemmingsplan ten koste gaat van de groene kwaliteiten van het huidige gebied en dat de huidige groenstructuur en houtwal zoveel mogelijk in stand moeten worden gehouden. Wij kunnen ons niet vinden in de vanzelfsprekendheid dat woningbouwontwikkeling ten koste moet gaan van het groene karakter. Wij vinden dat het huidige bestemmingsplan meer ambitie zou moeten hebben om het huidige groene karakter van het gebied te respecteren. Ook hier geldt dat minder geconcentreerde bouw een oplossing is voor het in stand houden van de bestaande groenstructuur of het aanleggen van nieuwe groenvoorzieningen. Wij zien geen verschil in het omhakken van een boom die wel of niet beschermd is door de Wet natuurbescherming. Wij ervaren alleen de gevolgen van het verdwijnen van een groot deel van de bestaande groenstructuur.

Reactie

Het is vanzelfsprekend dat een woningbouwontwikkeling op een onbebouwde locatie ten koste gaat van het bestaande 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 te vervallen.

Het plan biedt ruimte tot behoud van volwassen bomen. Dit wordt ook actief onderzocht. Mede naar aanleiding van uw reactie hebben wij ontwikkelaar verzocht om de bomen in het plangebied nader te inventariseren, als uitwerking van de reeds eerder uitgevoerde bomeneffectenanalyse.

In opdracht van ontwikkelaar wordt een nadere inmeting uitgevoerd en bekeken welke bomen levensvatbaar zijn, met als doel om zo veel mogelijk kwalitatieve bomen te behouden en in te passen. Voor zover binnen de ontwerprichtlijnen openbare ruimte mogelijk wordt bij het uitwerken zo veel mogelijk behouden waardige bomen ingepast.

Uit het voorlopige onderzoek is gebleken dat de houtopstanden plaatselijk van slechte kwaliteit zijn. Waar mogelijk wordt door gerichte aanplant groen vervangen door een gevarieerde inheemse struikachtige beplanting. Behouden waardige/ vitale bomen worden gericht gesnoeid (dood hout verwijderd) ter bevordering van de levensduur.

3.3

Houtwal

Hoewel wij verheugd waren te vernemen dat de bestaande houtwal wordt behouden, maken wij ons grote zorgen over hoe en door wie de houtwal wordt onderhouden en hoeveel inspraak wij daarin hebben. De (hoogte van de) bomen op de houtwal (is)/zijn voor ons cruciaal om het unieke karakter van het perceel te behouden en onze privacy te waarborgen.

Voor ons is het belangrijk dat aan het voorgestelde bestemmingsplan een paragraaf wordt toegevoegd met daarin expliciete afspraken over hoe en door wie de houtwal dient te worden onderhouden, waarbij vooral afspraken zoals minimale en maximale hoogte van de begroeiing en breedte van de houtwal worden vastgelegd. Dit om mogelijke conflicten in de toekomst te voorkomen.

Reactie

Voor wat betreft de bestaande houtwal is in het bestemmingsplan de functie aanduiding groen opgenomen ter behoud van de aanwezige houtwal. De bestaande houtwal is en blijft ook na uitvoering van het plan gelegen op particulier terrein. De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om de aanwonenden tegemoet te komen door deze in het nieuwe plan op te nemen en te revitaliseren (levensvatbare bomen handhaven en snoeien door een deskundige) en de wal aan zijde woningen opnieuw vorm te geven (be-/aanplanten met inheemse soorten bomen en struiken). In het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen dat de houtwal binnen de aanduiding 'groen' in stand wordt gehouden en wordt onderhouden. Nadere afspraken over de exacte invulling van de houtwal worden niet in het bestemmingsplan opgenomen

Zienswijze 4

4.1.1

Het genoemde aantal woningen doet afbreuk aan groene en dorpse karakter van (dit deel van) Riethoven.

Reactie

Bij de start van project is gesproken over minder woningen dan nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Gedurende het proces is ervoor gekozen om te bouwen voor de doelgroepen: starters, senioren en sociale huur. Dit heeft geleid tot meer (kleinere) woningen. De verkaveling van deze types heeft bij de verdere uitwerking van de plannen geleid tot de stedenbouwkundige opzet zoals deze nu is opgenomen in het bestemmingsplan. Het aantal woningen is ruimtelijk passend bevonden voor het plangebied.

4.1.1.a

Enkel bestemming Bos zal verdwijnen

In het plan zal weinig tot geen plaats over blijven voor de huidige, voor het dorp kenmerkende, volwassen bomen. Zeker ook, gezien de locatie van het groen in het ontwerpbestemmingsplan, niet overeenkomt met de huidige aanduiding "Bos" in het momenteel geldende bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de integratie van bestaande volwassen bomen weggelaten ten gunste van het bouwen van zo veel mogelijk woningen, zijnde maximaal 44 wooneenheden. Vanwege het omliggende dorpse karakter zou juist getracht moeten worden om de bomen te integreren en ook beschermd te behouden middels een kapverbod

Reactie

Het plan biedt ruimte tot behoud van volwassen bomen. Dit wordt ook actief onderzocht. Naar aanleiding van uw reactie hebben wij ontwikkelaar verzocht om de bomen in het plangebied nader te inventariseren, als uitwerking van de reeds eerder uitgevoerde bomeneffectenanalyse.

In opdracht van ontwikkelaar wordt een nadere inmeting uitgevoerd en bekeken welke bomen levensvatbaar zijn, met als doel om zo veel mogelijk kwalitatieve bomen te behouden en in te passen. Voor zover binnen de ontwerprichtlijnen openbare ruimte mogelijk wordt bij het uitwerken zo veel mogelijk behouden waardige bomen ingepast.

Voor wat betreft de bestaande houtwal is in het bestemmingsplan de functie aanduiding groen opgenomen ter behoud van de aanwezige houtwal. De bestaande houtwal is en blijft ook na uitvoering van het plan gelegen op particulier terrein. De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om de aanwonenden tegemoet te komen door deze in het nieuwe plan op te nemen en te revitaliseren (levensvatbare bomen handhaven en snoeien door een deskundige) en de wal aan zijde woningen opnieuw vorm te geven (be-/aanplanten met inheemse soorten bomen en struiken).

Uit het voorlopige onderzoek is gebleken dat de houtopstanden plaatselijk van slechte kwaliteit zijn. Waar mogelijk wordt door gerichte aanplant groen vervangen door een gevarieerde inheemse struikachtige beplanting. Behouden waardige/ vitale bomen worden gericht gesnoeid (dood hout verwijderd) ter bevordering van de levensduur.

4.1.1b

Verkeersbewegingen en parkeerbehoefte

Indien er aan het maximum aantal wooneenheden vastgehouden wordt, zorgt dit voor meer behoefte aan ruimte in parkeerkoffers en rabatstroken. Zeker de laatste optie, parkeren op rabatstroken, zorgt voor een rommelig aanzicht en ook meer onveilige situaties voor voetgangers en fietsers en vermindering van groen.

Tevens is er sprake van een significante toename in verkeersbewegingen per etmaal, welke deels ten laste komt van de Gildestraat en deels van de Tonterstraat. In beide straten zullen de bewoners inleveren op wooncomfort (toename geluidsoverlast, afname veiligheid en meer passerende voertuigen).

Reactie

De stelling dat slechts 1 parkeerplaats per perceel meegeteld mag worden is niet correct. Een perceel kan meer dan één parkeerplaats bevatten zolang deze voldoet aan de gestelde parkeereisen, zoals bijvoorbeeld een voldoende brede en lange oprit. Voor het gehele plangebied is een parkeerbalans opgesteld en die is correct.

In juni 2018 heeft de raad van de gemeente Bergeijk het Parapluplan parkeren Bergeijk 2018 vastgesteld. In dit plan is juridisch geborgd dat o.a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt voorzien in voldoende parkeer- en stallingsgelegenheid. Voor het bepalen van de benodigde parkeer- en stallingsgelegenheid dient te worden voldaan aan de Nota Parkeernormen 2017, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2017. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het gewijzigde parkeerbeleid zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Deze regeling is ook opgenomen in het bestemmingsplan Achter de Sleutel, waarmee juridisch is geborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. De omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen wordt getoetst aan de gemeentelijke beleidsregels die gelden ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Er is geen sprake van een vrijblijvende benadering en de aanleg van parkeerplaatsen is zowel binnen de bestemming Wonen als Verkeer - Verblijfsgebied mogelijk. In paragraaf 4.11 van de toelichting is aangegeven dat wordt voldaan aan het huidige gemeentelijke parkeerbeleid.

De 150 extra voertuigen op de Gildestraat en de Tonterstraat door de ruimtelijke ontwikkeling komt neer op 9 voertuigen per uur (gerekend over 16 uur per dag van 7-23uur, exclusief de nachtperiode). Zowel de Gildestraat als de Tonterstraat kunnen deze extra voertuigen aan. Uiteraard wordt de straat daardoor drukker, maar dit is geen substantiële toename.

4.1.1c

Te hanteren bouwhoogte

De in het ontwerpbestemmingsplan toegestane hoogte heeft een maximum bouwhoogte van 12 meter. Dit is feitelijk 1 bouwlaag hoger dan de omliggende bebouwing en deze zou, om het dorps karakter van het gebied te behouden, beperkt moeten worden naar bijvoorbeeld maximum 10 meter zodat deze aansluit bij de bestaande bebouwing.

Reactie

Voor de woningen in het plangebied Achter De Sleutel is een max. goothoogte van 7m en max. bouwhoogte van 12m voorzien. Hiermee sluiten deze regels aan bij de geactualiseerde bestemmingsplan in de gemeente. Er is een ruimtelijke afweging gemaakt om in het plangebied woningen mogelijk te maken die kunnen worden uitgevoerd in 2 woonlagen met een kap. Hiermee sluiten de nieuwe woningen goed aan bij de omliggende woonbebouwing die ook overwegend bestaat uit woningen van 2 woonlagen met kap. Deze woningen hebben in het geldende bestemmingsplan een max. goothoogte van 6m en max. bouwhoogte van 11m. Bij de nieuwe woningen is deze maatvoering met 1m verhoogd om beter te kunnen voldoen aan de bouwregelgeving (bouwbesluit). Met deze verhoging zullen niet ineens ander type (niet-dorpse) woningen gerealiseerd kunnen worden. De nieuwe woningen zijn als het ware met de achtertuinen tegen de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Tonterstraat, Gildestraat, Dorpsplein en Dorpstraat gesitueerd. De bestaande en nieuwe woonpercelen en achtertuinen zijn voldoende diep om ruimtelijk een goede inpassing te kunnen realiseren.

4.1.1.d

Te hanteren "peil"

Er is geen duidelijkheid over het daadwerkelijke peil, ten opzichte van de omliggende bestaande bebouwing.

Reactie

Het peil van het plan wordt bepaald door de gemeente. Bij het bepalen van het peil wordt rekening gehouden met de bestaande omgeving, de op aan te sluiten wegenstructuur en de omliggende

woningen. De achtertuinen van de nieuwe woningen zullen gloeiend aansluiten op de achtertuinen van de omliggende woningen. Eén en ander ter voorkoming van zo veel mogelijk overlast.

4.1.1.e

Kortetermijnvisie bouwbehoefte

De korte termijn focus voor de bouwbehoefte van de gemeente Bergeijk ligt grotendeels op het plangebied 'Achter de Sleutel'. Tevens wordt er geen of te weinig rekening gehouden met de aansluiting van de nieuwbouw aan de omliggende omgeving bij de focus op 60% voor doelgroepen.

Reactie

Het projectgebied betreft een locatie welke al jarenlang in beeld is als inbreidingslocatie. Het projectgebied 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. Het gebied kan zowel vanuit de Gildestraat alsmede de Tonterstraat worden ontsloten.

Bij de start van project is gesproken over minder woningen dan nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Gedurende het proces is ervoor gekozen om te bouwen voor de doelgroepen: starters, senioren en sociale huur. Dit heeft geleid tot meer (kleinere) woningen. De verkaveling van deze types heeft bij de verdere uitwerking van de plannen geleid tot de stedenbouwkundige opzet zoals deze nu is opgenomen in het bestemmingsplan. Het aantal woningen is ruimtelijk passend bevonden voor het plangebied.

4.2.1.a

Stikstofoxiden

Kan er uitsluitel worden gegeven dat de meningen van voor Covid-19 en de prognoses voor na Covid-19, mede rekening houdend met de N69 en het herstellen en uitbreiden van het vliegverkeer boven Riethoven vanaf Eindhoven Airport, zijn meegenomen in het luchtkwaliteitsonderzoek.

Reactie

Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet uitgevoerd. Dit is in paragraaf 4.5 van de toelichting beschreven. Ter onderbouwing van het bestemmingsplan is wel 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. Dat betekent dat de invoergegevens van dit onderzoek zijn gebaseerd op de bouwactiviteiten en het aantal verkeersbewegingen gerelateerd aan het aantal woningen. Dit heeft geen relatie met COVID of verkeersmaatregelen in de omgeving. De berekening is in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerd door een deskundig adviesbureau en beoordeeld door de omgevingsdienst in opdracht van de gemeente. Dit onderzoek heeft geen beperkingen voor het bestemmingsplan/ontwikkeling opgeleverd.

4.2.1.b

Geitenhouderij

De reeds bekende resultaten van de VGO's zie ik niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Wat zijn de aannemelijke gezondheidsrisico's voor toekomstige bewoners? Tevens wordt er naar afzonderlijke vormen van een mogelijke verslechtering van luchtkwaliteit gekeken, en worden de risico's van onder andere stikstof en fijnstof niet als een geheel gezien. Zijn de totalen samengevoegd bij het bepalen van de concentraties waarmee de grenswaarden zijn vergeleken, en daarmee het mogelijk maken van het vaststellen van het bestemmingsplan.

Reactie

Bij ruimtelijke besluiten - zoals dit bestemmingsplan – moet altijd worden afgewogen of er sprake is van een ‘goede ruimtelijke ordening’. Eén van de leidende principes van een goede ruimtelijke ordening is dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor (toekomstige) bewoners geborgd moet zijn. Milieuregels die van belang zijn voor het woon- en leefklimaat zijn ‘ruimtelijk relevant’ en kunnen daarom doorwerken in de ruimtelijke ordening. Dit wordt de ‘omgekeerde werking’ genoemd. Net zoals bij geurhinder wil je vanwege de risico’s voor de volksgezondheid niet te dicht bij geitenhouderijen woningen of andere gevoelige bestemmingen bouwen / oprichten.

Het moratorium in de Verordening ruimte betekent voor geitenhouderijen een verbod op het uitbreiden van het bestaande oppervlakte dierverblijf (staloppervlak). De verbodsregels voor de geitenhouderij hebben geen rechtstreekse invloed op het mogelijk maken van gevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en kinderdagverblijven. Indirect is dit wellicht wel mogelijk, via de doorwerking van deze milieuregelgeving in de ruimtelijke plannen, de omgekeerde werking.

Is een woningbouwontwikkeling binnen 2 km van een geitenhouderij dan wel verantwoord? De eerste reactie is doorgaans dat het (gemeente)beleid consequent moet zijn, namelijk dat een stop op de geitenhouderij andersom ook doorwerkt voor woningbouwplannen. Dit zou betekenen dat het niet gewenst is om nieuwe woningen te bouwen binnen 2 km rond geitenhouderijen, uit voorzorg, om gezondheidsrisico’s voor de toekomstige bewoners te voorkomen. Dit is de insteek die wordt verwoord in de memo “Verordening ruimte Noord-Brabant en geitenhouderijen”, een memo over het geitenmoratorium, de vergunningverlening en de doorwerking in ruimtelijke ordening (omgekeerde werking) dat is opgesteld door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid in opdracht van het BPO speerpunt Veehouderij (gepubliceerd op 17 oktober 2017). De memo geeft aan dat het aan het gemeentebestuur is om bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen een afweging te maken.

Deze afweging moet plaatsvinden in de context van de uitkomsten van het tweede VGO rapport (aanvullende studies), aangekondigde vervolgonderzoeken en de bepalingen in de Verordening ruimte Noord-Brabant vanwege het geitenmoratorium. Om die reden heeft de gemeente Bergeijk de notitie omgekeerde werking geitenmoratorium opgesteld en besloten om bij afwegingen over ruimtelijke ontwikkelingen de richtlijnen uit deze notitie te hanteren.

Wij erkennen dat de beschrijving zoals opgenomen in toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en in de rapportage van het onderzoek geurhinder en veehouderij niet toereikend is. Om reden hebben wij initiatiefnemer om aanvullende informatie verzocht.

De stukken zijn door initiatiefnemer aangevuld. Men heeft onderbouwd dat voldaan wordt aan de overwegingen die gelden voor “ontwikkelingen van enkele woningen of kleine woonwijken” en “grootschalige ontwikkelingen”. Op basis van onze memo geitenmoratorium, d.d. 4 juni 2018, concluderen wij dat de afstand tot de dichtstbij gelegen geitenhouderij dermate groot is dat de risico’s voor de volksgezondheid voldoende worden beperkt. De aanvullingen zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.9 (Geur) van de toelichting van het bestemmingsplan, alsmede bijlage 10 horende bij de toelichting (Onderzoek geurhinder en veehouderij) zijn aangepast.

4.2.2

Volwassen bomen verbeteren luchtkwaliteit

Door het verwijderen van de bestaande(loof)bomen om plaats te maken voor woningbouw, neemt de filtering van de vervuiling af. Nieuwe aanplant zal decennialang niet dezelfde capaciteit behalen dan nu al in het plangebied aanwezige natuurlijke filteraars. Verzoek is om zo veel als mogelijk volwassen bomen te behouden en te integreren in de bouwplannen.

Reactie:

Volwassen bomen worden zoveel mogelijk geïntegreerd, deze dienen echter wel van voldoende kwaliteit te zijn. Delen die behouden kunnen blijven zijn recentelijk aanvullend onderzocht op kwaliteit van de aanwezige bomen. Hieruit blijkt dat houtopstanden plaatselijk van slechte kwaliteit zijn. Deze worden door gerichte aanplant vervangen door een gevarieerde inheemse struikachtige beplanting. Behoudenswaardige / vitale bomen worden gericht gesnoeid (dood hout) ter bevordering van de levensduur het plangebied. En daarmee worden zo veel mogelijk filtering van vervuiling behouden.

4.3.1. Flora en Fauna

Zorg dat er extra onderzoek komt naar de verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en zorg voor een deskundig en zorgvuldige maatregelen en/of behandeling en/of verplaatsing van dieren tijdens de bouw.

Reactie

Middels de quickscan en het nader seizoensbrede onderzoek is een goed beeld ontstaan van aanwezige (beschermde) natuurwaarden. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling krachtens de Wet natuurbescherming zonder meer uitvoerbaar is.

Het advies uit de quickscan (zorgplichtmaatregelen) inzake vogels algemeen, grondgebonden zoogdieren als de egel, algemene amfibieën en de Alpenwatersalamander (gedragscode) blijft van toepassing op de ingrepen. Bij fysieke ingrepen dient ten alle tijden voldaan te worden aan de Wet natuurbescherming.

De eekhoorn is tijdens het onderzoek niet waargenomen in het plangebied en door de relatief grote onderzoeksinspanning is de kans dat de eekhoorn is gemist uiterst klein. Op voorhand kan worden gesteld dat in de omgeving ruimschoots alternatieven aanwezig blijven en geen effect te verwachten is op de gunstige staat van instandhouding van de eekhoorn. Zo veel mogelijk kwalitatieve bomen blijven in het plangebied behouden en wordt met inheemse soorten opnieuw aangeplant.

4.4

Archeologie

Mij is bekend dat het erg belangrijk is dat er rekening wordt gehouden moet worden met de wortelstelsels van grote bomen in geval deze verwijderd dienen te worden of omwaaien. Het ontwortelen zou mogelijk beschadigingen aan archeologisch materiaal kunnen maken. Aangezien het verwijderen van de volwassen bomen hoogstwaarschijnlijk gaat plaatsvinden, hoe wordt hiermee omgegaan?

Reactie

Er heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Archeologische waarden zijn in het bestemmingsplan vastgelegd en daarmee beschermd. Voordat er gebouwd zal kunnen worden zal nader archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. Hiervoor is reeds een protocol/programma van eisen opgesteld en dit zal conform dit protocol worden uitgevoerd. Dit is afgestemd met de controlerende archeologen van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

4.5

Houtwal

Wij zijn van mening dat de, aan de bestaande houtwal aansluitende groenstrook achter het perceel Tonterstraat 17 behouden moet blijven en dat er bij voorkeur op deze groenstrook een kapverbod komt ter behoud van de bomen die hierop staan.

Reactie

Voor wat betreft de bestaande houtwal is in het bestemmingsplan de functie aanduiding groen opgenomen ter behoud van de aanwezige houtwal. De bestaande houtwal is en blijft ook na uitvoering van het plan gelegen op particulier terrein. De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om de aanwonenden tegemoet te komen door deze in het nieuwe plan op te nemen en te revitaliseren (levensvatbare bomen handhaven en snoeien door een deskundige) en de wal aan zijde woningen opnieuw vorm te geven (be-/aanplanten met inheemse soorten bomen en struiken).

De aansluitende groenstrook waar u op doelt is niet gelegen in openbaar gebied. Om die reden, en daar deze geen beschermde status heeft, neemt de gemeente hiervoor geen beschermde status op in het bestemmingsplan. Het is de keuze van de ontwikkelaar hoe deze hiermee omgaat.

Zienswijze 5

5.1

Bosgebied

Het bestemmingsplan "Achter de Sleutel" kan niet als zodanig gerealiseerd worden omdat er binnen het plangebied een waardevol bosgebied aanwezig is. Niet ter discussie kan staan het toevoegen van erg veel woningen met bijhorende openbare ruimte ten koste gaat van de bestaande groenkwaliteit. Het bestemmingsplan dient zodanig te worden aangepast dat het bosgebied behouden blijft.

Reactie

Het is vanzelfsprekend dat een woningbouwontwikkeling op een onbebouwde locatie ten koste gaat van het bestaande 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. 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 te vervallen.

Het plan biedt ruimte tot behoud van volwassen bomen. Dit wordt ook actief onderzocht. Naar aanleiding van uw reactie hebben wij ontwikkelaar verzocht om de bomen in het plangebied nader te inventariseren, als uitwerking van de reeds eerder uitgevoerde bomeneffectenanalyse.

In opdracht van ontwikkelaar wordt een nadere inmeting uitgevoerd en bekeken welke bomen levensvatbaar zijn, met als doel om zo veel mogelijk kwalitatieve bomen te behouden en in te passen. Voor zover binnen de ontwerprichtlijnen openbare ruimte mogelijk wordt bij het uitwerken zo veel mogelijk behouden waardige bomen ingepast.

Uit het voorlopige onderzoek is gebleken dat de houtopstanden plaatselijk van slechte kwaliteit zijn. Waar mogelijk wordt door gerichte aanplant groen vervangen door een gevarieerde inheemse struikachtige beplanting. Behouden waardige/ vitale bomen worden gericht gesnoeid (dood hout verwijderd) ter bevordering van de levensduur.

5.2

Fouten ecologisch bureau

Het ecologisch bureau heeft een gedegen onderzoek aangeleverd maar ook dergelijke bureaus kunnen fouten maken zoals nu het geval is. Wij hebben namelijk veelvuldig de bosuil in het te bebouwen gebied waargenomen en gehoord.

Reactie

De bosuil is tijdens het nader onderzoek aangetroffen, echter geen nestplaats. Om die reden worden er geen negatieve effecten verwacht.

Zienswijze 6

6.1

Het aantal woningen

Het ontwerp bestemmingsplan gaat uit van maximaal 44 woningen.

Na afloop van de eerste participatieavond, die op 12 april 2017 gehouden werd, is door om- en aanwonenden van het bouwplan aangegeven dat zij het genoemde aantal van 30 tot 40 woningen te groot vonden. In de klankbordgroep overleggen en inspraakavonden is dit ook meerdere malen ter sprake gekomen. Tevens is uit de 'enquête omwonenden' die in mei 2017 gehouden is en waarvan de resultaten ook met de gemeente Bergeijk zijn gedeeld, duidelijk naar voren gekomen dat "ruim 80% van de respondenten vindt dat het aantal van 30 tot 40 woningen, waarover tijdens de informatieavond gesproken is, veel te groot is. Uitgesproken werd de wens dat de bebouwing aansluit aan de reeds bestaande groene uitstraling en de ruimtelijkheid van de huidige bebouwing."

Ook bij het op 5 maart 2018 aan de gemeenteraad van Bergeijk aangeboden 'burgerinitiatiefvoorstel', dat naar aanleiding van de tweede participatieavond tot ontwikkeling is gekomen, was een van de argumenten dat de gemeente Bergeijk en de initiatiefnemers (van de bouwplannen) niet luisteren naar de wens van omwonenden m.b.t. het beperken van het aantal te bouwen woningen.

Het burgerinitiatief werd niet gesteund, maar heeft er wel toe geleid dat het College van B&W in oktober 2018 voorwaarden heeft verbonden aan de verdere ontwikkeling van plannen voor Achter de Sleutel. Zoals in een nieuwsbericht van ZIED (zie bijlage) werd aangehaald betrof dit o.a.

- Maximaal 35 – 40 woningen
- Behoud van zoveel mogelijk groen
- Woningbouw aansluitend bij het dorpse karakter en rekening houden met de impact voor de bestaande omgeving.

Toch zien we dat in het huidige ontwerp bestemmingsplan nu 44 woningen genoemd en dus zeer waarschijnlijk ook gerealiseerd zullen worden. 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.

Deze zienswijze is ook ingebracht op het voorontwerp bestemmingsplan. In de Nota van inspraak en vooroverleg Bestemmingsplan "Achter de Sleutel, Riethoven" (collegebesluit : 23 februari 2021) luidt de reactie hierop dat de gekozen stedenbouwkundige opzet zoals opgenomen in het bestemmingsplan heeft geleid tot 44 woningen. Dit is een zeer onbevredigende reactie. In inspraakrondes is juist steeds aangedrongen op behoud van het groene karakter van het gebied. Dat zou uitgangspunt moeten zijn voor de stedenbouwkundige opzet. Niet andersom. Zoals hierboven al aangegeven wijkt de stedenbouwkundige uitwerking van het plan op belangrijke punten af van de vooraf door B&W meegegeven uitgangspunten.

Reactie

Bij de start van project is gesproken over minder woningen dan nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Gedurende het proces is ervoor gekozen om te bouwen voor de doelgroepen: starters, senioren en sociale huur. Dit heeft geleid tot meer (kleinere) woningen. De verkaveling van deze types heeft bij de verdere uitwerking van de plannen geleid tot de stedenbouwkundige opzet zoals deze nu is opgenomen in het bestemmingsplan. Het aantal woningen is ruimtelijk passend bevonden voor het plangebied.

6.2

Parkeerbehoefte gekoppeld aan het aantal woningen

Meer woningen betekent ook meer auto's die geparkeerd moeten kunnen worden.

Bij de berekening of aan parkeernorm voldaan wordt mag per perceel maar één (1) parkeerplaats op eigen terrein meegeteld worden. Waar in de in paragraaf 2.2.1 opgenomen schets (waarin 44 woningen ingetekend zijn) nu al een groot aantal parkeerplaatsen in de publieke ruimte (verkeer – verblijfsgebied) zijn ingetekend moeten in aanvulling daarop nog ongeveer 14 extra parkeerplaatsen in de publieke ruimte gevonden worden om aan de parkeernorm te voldoen. Ook dit heeft onmiddellijk effect op het groene karakter van het gebied : minder groen, meer auto's.

Verwijzend naar punt 3 hieronder (de ontsluiting van het gebied) de suggestie om parkeren langs de ontsluitingsweg naar Gildestraat uit te sluiten, en daar wel een trottoir aan te leggen zodat daar nog enigszins veilig gelopen kan worden, rekening houdend met indraaiend en uitdraaiend verkeer van en naar de Gildestraat. Voetgangers richting centrum moeten hier ook direct oversteken in verband met de direct aan de weg gelegen huizen en daarvoor geparkeerde auto's in de Gildestraat (nrs 6 en 7). De langs deze ontsluitingsweg ingetekende parkeerplaatsen zullen dan elders in het gebied ondergebracht moeten worden.

Reactie

De stelling dat slechts 1 parkeerplaats per perceel meegeteld mag worden is niet correct. Een perceel kan meer dan één parkeerplaats bevatten zolang deze voldoet aan de gestelde parkeereisen, zoals bijvoorbeeld een voldoende brede en lange oprit. Voor het gehele plangebied is een parkeerbalans opgesteld en die is correct.

In juni 2018 heeft de raad van de gemeente Bergeijk het Parapluplan parkeren Bergeijk 2018 vastgesteld. In dit plan is juridisch geborgd dat o.a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt voorzien in voldoende parkeer- en stallingsgelegenheid. Voor het bepalen van de benodigde parkeer- en stallingsgelegenheid dient te worden voldaan aan de Nota Parkeernormen 2017, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2017. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het gewijzigde parkeerbeleid zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Deze regeling is ook opgenomen in het bestemmingsplan Achter de Sleutel, waarmee juridisch is geborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. De omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen wordt getoetst aan de gemeentelijke beleidsregels die gelden ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Er is geen sprake van een vrijblijvende benadering en de aanleg van parkeerplaatsen is zowel binnen de bestemming Wonen als Verkeer - Verblijfsgebied mogelijk. In paragraaf 4.11 van de toelichting is aangegeven dat wordt voldaan aan het huidige gemeentelijke parkeerbeleid.

6.3

De ontsluiting van het gebied via Gildestraat

De ontsluiting van het gebied, via Gildestraat naar de kern van Riethoven, is slecht. Door het ontbreken van trottoirs zijn wandelaars gedwongen over de weg te lopen. Tussen de toegang naar de Gildestraat en de kruising met het dorpsplein wordt er bovendien ter hoogte van Gildestraat 6 en 7 ook op straat geparkeerd, waardoor de doorgang nog extra versmald wordt. Dit is nu al een ongewenste situatie, voor ouderen, voor schoolgaande jeugd en voor fietsers. Mede ook vanwege het vrachtverkeer van en naar het bedrijventerrein in de kern van Riethoven. Door de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van bewoning van Achter de Sleutel zal dit nog verergeren.

De gemeente is verantwoordelijk voor de verkeersveiligheid. Goedkeuring van het ontwerp bestemmingsplan Achter de Sleutel dient gekoppeld te worden aan een goede oplossing voor deze verkeerskundige knelpunten. Daaraan wordt nu niet voldaan.

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. In de Gildestraat is geen trottoir aanwezig, dit passen we ook toe in het plan Achter de Sleutel.

De 150 extra voertuigen op de Gildestraat door de ruimtelijke ontwikkeling komt neer op 9 voertuigen per uur (gerekend over 16 uur per dag van 7-23uur, exclusief de nachtperiode). De Gildestraat kan deze extra voertuigen aan. Uiteraard wordt de straat daardoor drukker, maar dit is geen substantiële toename. Daarnaast kan verkeer ook meteen het dorp verlaten(linksaf) en komt daardoor niet door het centrumgebied.

Vanwege het krappe profiel aan de Gildestraat is hier geen voetpad aanwezig. Men kan natuurlijk altijd indien mogelijk wandelen in de berm, tenzij hier geparkeerd wordt. De Gildestraat kent geen 'geknutselde parkeervakken' maar is een weg met een fietsstrook, hierop mag dus niet geparkeerd worden. Daardoor blijft de volledige breedte van de rijbaan beschikbaar voor gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers. De situatie ter hoogte van nummer 7 komt door de bebouwing dicht op de weg, daaraan kunnen we niets veranderen.

6.4

Het 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. Kaartjes afkomstig uit de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan laten duidelijk zien dat het bosgebied in de zuidoostelijke punt van het gebied (huidige bestemming 'Bos') vrijwel geheel zal verdwijnen. De met dit bosgebied verbonden houtwal achter de percelen van Tonterstraat 13 en 15 / gelegen op de percelen 2526, 2527 en 2528 / blijft behouden in het huidige plan, maar wordt niet uitgebreid of versterkt. 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 (zie bijlage) genoemde voorwaarde : behoud van zoveel mogelijk groen.

Ook wordt geen recht gedaan aan de Structuurvisie voor dit gebied. Het algemene belang van het gebied Achter de Sleutel wordt geduid in de bestaande Structuurvisie 2010, herziening 2014. 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." En "Naast de oude linten zijn de kenmerkende elementen in Riethoven de driehoekige ruimte van het Dorpsplein en met name de bosperceeltjes in en rond de kern." Aan deze situatie is sinds 2014 niets veranderd, de in de Structuurvisie genoemde waarden zijn nog steeds intact en derhalve volgens de Structuurvisie het behouden waard.

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.

In haar reactie op het voorontwerpplan geeft Waterschap de Dommel diverse goede suggesties die het groene karakter van het gebied ten goede zullen komen. Het is dan ook heel goed om deze suggesties mee te nemen bij de verdere uitwerking van plannen.

Reactie

Het is vanzelfsprekend dat een woningbouwontwikkeling op een onbebouwde locatie ten koste gaat van het bestaande 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. 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 te vervallen.

Het plan biedt ruimte tot behoud van volwassen bomen. Dit wordt ook actief onderzocht. Naar aanleiding van uw reactie hebben wij ontwikkelaar verzocht om de bomen in het plangebied nader te inventariseren, als uitwerking van de reeds eerder uitgevoerde bomeneffectenanalyse.

In opdracht van ontwikkelaar wordt een nadere inmeting uitgevoerd en bekeken welke bomen levensvatbaar zijn, met als doel om zo veel mogelijk kwalitatieve bomen te behouden en in te passen. Voor zover binnen de ontwerprichtlijnen openbare ruimte mogelijk wordt bij het uitwerken zo veel mogelijk behouden waardige bomen ingepast.

Uit het voorlopige onderzoek is gebleken dat de houtopstanden plaatselijk van slechte kwaliteit zijn. Waar mogelijk wordt door gerichte aanplant groen vervangen door een gevarieerde inheemse struikachtige beplanting. Behouden waardige/ vitale bomen worden gericht gesnoeid (dood hout verwijderd) ter bevordering van de levensduur.

6.5

De bestaande houtwal en het niet doortrekken daarvan

In het gepresenteerde ontwerp bestemmingsplan is sprake van behoud van de hierboven reeds genoemde houtwal achter Tonderstraat 13 en 15. Dat was reeds bekend toen in de klankbordgroep de diverse scenario's besproken werden. Tijdens diezelfde klankbordgroep overleggen is in aanwezigheid van vertegenwoordigers van gemeente en initiatiefnemers meerdere malen gesproken over het doortrekken van deze houtwal achter alle percelen van de Tonderstraat, 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 en 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.

Tijdens de presentatie van het voorontwerp eind 2020 werden vragen over deze eerder besproken doortrekking van de houtwal niet beantwoord en werd verwezen naar de mogelijkheid om hierop een zienswijze in te dienen.

Als er 44 huizen gebouwd worden op dit kleine grondgebied zal het huidige groene karakter van het gebied verdwijnen. Hiermee wordt geen recht gedaan aan de eigen Structuurvisie van de gemeente Bergeijk. En er wordt dan onvoldoende rekening gehouden met de wensen en belangen van omwonenden.

Reactie:

Voor wat betreft de bestaande houtwal is in het bestemmingsplan de functie aanduiding groen opgenomen ter behoud van de aanwezige houtwal. De bestaande houtwal is en blijft ook na uitvoering van het plan gelegen op particulier terrein. De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om de aanwonenden tegemoet te komen door deze in het nieuwe plan op te nemen en te revitaliseren (levensvatbare bomen handhaven en snoeien door een deskundige) en de wal aan zijde woningen opnieuw vorm te geven (be-/aanplanten met inheemse soorten bomen en struiken). Voor wat betreft het doortrekken van de houtwal. Het is de keuze van de ontwikkelaar hoe deze hiermee omgaat.

6.6

Planregels en vergunningsvrij bouwen

Enkele planregels trekken de aandacht.

Bij hoofdgebouwen mag een maximale nokhoogte van 12 meter toegepast worden (zie Planregels artikel 6.2.1). Dit is ca. 3 meter hoger (zijnde één bouwlaag) dan de huidige woningen in Tonterstraat en Gildestraat. Eén van de meest gehoorde reacties op de plannen is juist dat het ongewenst is om hogere bebouwing te realiseren in dit gebied. En ook in de door B&W en ZIED genoemde voorwaarden worden er eisen gesteld aan de bouwhoogte: maximaal twee bouwlagen met kap.

Daarom hierbij het verzoek om de toegestane bouwhoogte verder te beperken en aan te laten sluiten bij omliggende bebouwing (maximale bouwhoogte ca. 9 meter).

Bijbehorende bouwwerken mogen tot een max. 80% van het bouwperceel, tot een maximum van 200 m² (bouwvlak niet meegerekend) bebouwd worden. Er zijn hiervoor geen regels gesteld t.a.v. afstand tot perceelsgrenzen. En er mogen bijbehorende bouwwerken met een goothoogte van max. 3,2 meter en bouwhoogte van 5,5 meter gebouwd worden. Het is te verwachten dat hier in de loop der jaren veelvuldig gebruik van gemaakt zal worden. Temeer daar er binnen de planregels vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken gebouwd mag worden. Voor omwonenden maar ook voor de toekomstige bewoners van het gebied Achter de Sleutel zelf kan dit betekenen dat er pal naast de erfgrans bouwwerken verschijnen van 5,5 meter hoog, die ieder uitzicht beperken. Het ontwerp bestemmingsplan laat hier erg veel ruimte, ook in vergelijking tot elders gehanteerde normen.

In een publieksbrochure van BZK bijvoorbeeld mag je bouwwerken hebben van maximaal 150m² bij bebouwingsgebied van » 300m². Dat de norm van 200 M² ook elders in Bergeijk gehanteerd wordt is op zich geen reden om dat ook hier te doen.

Wij willen juist wél regels laten opnemen voor de minimale afstand van bijbehorende bouwwerken tot perceelsgrenzen, en strengere regels voor het percentage te bebouwen oppervlakte of maximum m², om daarmee dichte bebouwing van het gebied en aantasting van het woongenot van omwonenden, maar ook van de toekomstige bewoners van het gebied zelf tegen te gaan.

Reactie

Voor de woningen in het plangebied Achter De Sleutel is een max. goothoogte van 7m en max. bouwhoogte van 12m voorzien. Hiermee sluiten deze regels aan bij de geactualiseerde bestemmingsplan in de gemeente. Er is een ruimtelijke afweging gemaakt om in het plangebied woningen mogelijk te maken die kunnen worden uitgevoerd in 2 woonlagen met een kap. Hiermee sluiten de nieuwe woningen goed aan bij de omliggende woonbebouwing die ook overwegend bestaat uit woningen van 2 woonlagen met kap. Deze woningen hebben in het geldende bestemmingsplan een max. goothoogte van 6m en max. bouwhoogte van 11m. Bij de nieuwe woningen is deze maatvoering met 1m verhoogd om beter te kunnen voldoen aan de bouwregelgeving (bouwbesluit). Met deze verhoging zullen niet ineens ander type (niet-dorpse) woningen gerealiseerd kunnen worden. De nieuwe woningen zijn als het ware met de achtertuinten tegen de achtertuinten van de bestaande woningen aan de Tonterstraat, Gildestraat, Dorpsplein en Dorpstraat gesitueerd. De bestaande en nieuwe woonpercelen en achtertuinten zijn voldoende diep om ruimtelijk een goede inpassing te kunnen realiseren.

De bouw mogelijkheden voor bijhorende bouwwerken betreffen standaardregels voor woonpercelen van de gemeente Bergeijk. De regels voorzien in onderscheid tussen percelen met een verschillende perceelsgrootte. De bouwvlakken en de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen zijn ruimtelijk passend bevonden voor het plangebied.

6.7

Onzekerheid omwonenden vanwege globale planuitwerking

Met het toepassen van het 'bouwen op maat' principe, de flexibiliteit die daarvoor in het plan wordt ingebouwd, en de ruime mogelijkheden voor het (vergunningsvrij) bouwen van bijbehorende bouwwerken wordt er ruim baan geboden aan mogelijkheden om het gebied op allerlei denkbare manieren te bebouwen. Voor de omwonenden betekent dit dat er grote onzekerheden blijven bestaan. En zeer beperkte mogelijkheden om in het kader van de aanvraag van omgevingsvergunningen nog in te kunnen spreken op de daadwerkelijke invulling van het plan. Voor mij als omwonende is dit erg onwenselijk. Ik dring daarom aan op een meer gedetailleerde uitwerking van het ontwerp bestemmingsplan, die meer zekerheden biedt voor omwonenden. Juist bij een inbreidingsgebied als dit is dit erg belangrijk om recht te doen aan de belangen van alle betrokkenen: ook die van omwonenden.

Reactie:

Gemeente Bergeijk hecht veel waarde aan het bouwen voor de doelgroepen: starters, senioren en sociale huur. Deze woningtypes hebben verkavelingen die aan de kan van de Gildestraat en Dorpstraat worden gerealiseerd. Hierdoor komen de overige kavels (grenzend aan de tuinen van de Tonterstraat). Beschikbaar voor vrije sector woningen. De regels voor deze woningen en bouwvlakken zijn opgenomen in het bestemmingsplan. 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.

Zienswijze 7

7.1

Deze bestemmingsplanwijziging van bos naar wonen betekent dat het overgrote deel rond onze woning geen bosrijk maar een dorpskarakter krijgt en in het voorgenomen plan een weg rond onze percelen komt. Dat is wat ons betreft een onwenselijke ontwikkeling.

Reactie:

Het is vanzelfsprekend dat een woningbouwontwikkeling op een onbebouwde locatie ten koste gaat van het bestaande 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. 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 te vervallen.

Het plan biedt ruimte tot behoud van volwassen bomen. Dit wordt ook actief onderzocht. Naar aanleiding van uw reactie hebben wij ontwikkelaar verzocht om de bomen in het plangebied nader te inventariseren, als uitwerking van de reeds eerder uitgevoerde bomeneffectenanalyse.

In opdracht van ontwikkelaar wordt een nadere inmeting uitgevoerd en bekeken welke bomen levensvatbaar zijn, met als doel om zo veel mogelijk kwalitatieve bomen te behouden en in te passen. Voor zover binnen de ontwerprichtlijnen openbare ruimte mogelijk wordt bij het uitwerken zo veel mogelijk behouden waardige bomen ingepast.

Uit het voorlopige onderzoek is gebleken dat de houtopstanden plaatselijk van slechte kwaliteit zijn. Waar mogelijk wordt door gerichte aanplant groen vervangen door een gevarieerde inheemse struikachtige beplanting. Behouden waardige/ vitale bomen worden gericht gesnoeid (dood hout verwijderd) ter bevordering van de levensduur.

7.2

Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 44 woningen. Wij zetten vraagtekens bij de financiële haalbaarheid van het plan. De enkele stelling in de zienswijzenota dat het uitvoeren van een bestemmingsplan altijd een risico is, vinden wij onvoldoende gemotiveerd. Dat er belangstellenden zijn, zegt slechts wellicht iets over de interesse en garandeert niet dat de woningen ook verkocht worden. Een dergelijk plan is in Riethoven al eerder gestart (Voorthof) en bleek voor starters onbetaalbaar. Dat er sprake zou zijn van een gefaseerde uitvoering, blijkt niet/onvoldoende uit het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

Vanuit Riethoven en omgeving is veel belangstelling voor dit plan. Gemeente Bergeijk hecht veel waarde aan het bouwen voor de doelgroepen: starters, senioren en sociale huur. Voor deze woningtypes zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt over betaalbaarheid en prijzen. In een bestemmingsplan worden geen afspraken gemaakt over faseerbaarheid, hier wordt vastgelegd hoe en wat er gebouwd kan worden.

7.3

Regionaal beleid; inbreiding of uitbreiding?

Hoewel wij begrijpen dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding, vinden wij dat door dit plan een dichtbebouwde woonwijk (van 44 woningen) ontstaat die niet past in de huidige structuur. Anders dan in de zienswijzenota wordt gesteld, verandert er naar onze mening de huidige kenmerkende historische lintbebouwing ingrijpend. Welliswaar is het plan gelegen aan de achterzijde van de lintbebouwing, door het verwijderen van de groene omgeving, zal direct zicht ontstaan op de achterliggende bebouwing. Daarmee gaat de karakteristiek van de huidige lintbebouwing verloren. Wij vinden dan ook dat de gemeente onvoldoende heeft uitgelegd waarom er niet is gekozen voor een uitbreidingslocatie nabij uitvalswegen.

Met dit plan en de dichte bebouwing wordt bovendien geen recht gedaan aan de Structuurvisie Bergeijk die op 3 juni 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

Reactie:

Zoals u in de zienswijze is zelf al stelt is uitbreiding pas aan de orde wanneer deugdelijk is gemotiveerd dat niet binnen 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. Het projectgebied 'Achter de Sleutel' is, zoals hiervoor al benoemd, uitermate geschikt voor een woningbouwontwikkeling. Wij zien dan ook niet waarom dit gebied niet kan worden ontwikkeld en wij de voorkeur moeten geven om deze woningbouwontwikkeling in het buitengebied mogelijk moeten maken.

7.4

Archeologie en cultuurhistorie

Het advies luidt om proefsleuven te graven. Tot welke diepte worden deze sleuven gegraven? Tast het verwijderen van de wortels van de bomen mogelijk dieper gelegen vondsten niet aan? Wordt er een inspectie uitgevoerd door een deskundige van de gemeente? Hoe wordt geborgd dat uitvoerende partijen niet gewoon doorwerken omdat ze of de vondsten niet als zodanig herkennen, of dat zij doorwerken om de planning te halen?

Reactie:

Er heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Archeologische waarden zijn in het bestemmingsplan vastgelegd en daarmee beschermd. Voordat er gebouwd zal kunnen worden zal nader archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. Hiervoor is reeds een protocol/programma van eisen opgesteld en dit zal conform dit protocol worden uitgevoerd. Dit is afgestemd met de controlerende archeologen van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

7.5

Natuur

Wij hebben in onze eerder inspraakreactie al aangegeven dat het bestemmingsplan verstrekken heeft gevolgen voor de leefomgeving van diverse soorten, zoals de alpenwatersalamander, vleermuizen, padden, grote bonte specht en eekhoorns. Wij vinden dat er een actueel flora en faunaonderzoek moet komen.

Bijlage bij toelichting: Quicksan flora en fauna:

'De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor de eekhoorn. De hoge bomen op de onderzoekslocatie konden door het ontbreken van bladerdek goed worden onderzocht op de aanwezigheid van nesten. Er zijn geen nesten van eekhoorns aangetroffen, zodat de aanwezigheid van een vaste- rust of verblijfplaats van eekhoorn kan worden uitgesloten.'

Deze constatering is onjuist: Er zijn wel degelijk eekhoornnesten in het bosgebied aanwezig.

Bijlage bij toelichting: Opname behoudenswaardige bomen Riethoven – Achter de Sleutel. Rondom het perceel Tonderstraat 23 in de groenstrook zijn ook bomen aanwezig. Deze zijn niet meegenomen in deze opname.

Graag zou ik zien dat zoveel mogelijk bomen behouden blijven binnen de aangewezen groenstrook. Het is mij niet duidelijk waarom een groot deel van de bomen niet in het plan zijn meegenomen. Daarnaast is nog niet duidelijk in de conceptuele impressie aangegeven wat de breedte exact wordt van de groenstrook en waar deze uit zal bestaan. Dit zou ik graag terugzien in de plannen.

Reactie:

Middels de quickscan en het nader uitgevoerde seizoensbrede onderzoek is een goed beeld ontstaan van aanwezige (beschermde) natuurwaarden. Op basis van dit onderzoek kan worden gesteld dat de ingrepen / het plan krachtens de Wet natuurbescherming zonder meer uitvoerbaar is. Bij fysieke ingrepen dient ten alle tijden voldaan te worden aan de Wet natuurbescherming.

De eekhoorn is niet waargenomen in het plangebied en door de relatief grote onderzoeksinspanning is de kans dat de eekhoorn is gemist uiterst klein. Indien de waarneming juist is, is sprake van nieuw vestiging. De aanwezigheid van de eekhoorn verdient in dat geval aandacht. Omdat zoveel mogelijk bomen worden gehandhaafd kan worden gesteld dat in de omgeving ruimschoots alternatieven aanwezig blijven en geen effect te verwachten is op de gunstige staat van instandhouding van de eekhoorn.

Het plan biedt ruimte tot behoud van volwassen bomen. Dit wordt ook actief onderzocht. Naar aanleiding van uw reactie hebben wij ontwikkelaar verzocht om de bomen in het plangebied nader te inventariseren, als uitwerking van de reeds eerder uitgevoerde bomeneffectenanalyse.

In opdracht van ontwikkelaar wordt een nadere inmeting uitgevoerd en bekeken welke bomen levensvatbaar zijn, met als doel om zo veel mogelijk kwalitatieve bomen te behouden en in te passen. Voor zover binnen de ontwerprichtlijnen openbare ruimte mogelijk wordt bij het uitwerken zo veel mogelijk behouden waardige bomen ingepast.

Uit het voorlopige onderzoek is gebleken dat de houtopstanden plaatselijk van slechte kwaliteit zijn. Waar mogelijk wordt door gerichte aanplant groen vervangen door een gevarieerde inheemse struikachtige beplanting. Behouden waardige/ vitale bomen worden gericht gesnoeid (dood hout verwijderd) ter bevordering van de levensduur.

7.6

Verkeer en parkeren

Er is een parkeerstrook langs de gehele weg ingetekend. In het bewonersoverleg van 20-10-2020, is mondeling toegezegd dat een inrit aan de achterzijde van de Tonterstraat 23 en 21 geen probleem is. Voor Tonterstraat 23 geldt dit voor de breedte van de schuur zodat er een brede transportdeur voorzien kan worden.

In de zienswijzenota staat dat de gemeente het verzoek om een inritvergunning nog niet kan inwilligen omdat het pan nog niet is gerealiseerd. Bewoners moeten zich dus bij de ontwikkelaar melden. Maar is het niet efficiënter om de uitritten alvast op te nemen in het bestemmingsplan?

Voor zover de ontwikkelaar niet aan ons verzoek wil tegenmoetkomen, vragen wij de gemeente ons verzoek om een inritvergunning toe te kennen zodat de Tonterstraat 21 en 23 ook aan de achterzijde en Tonterstraat 27 aan de zijkant toegang hebben tot de nieuwe weg.

Reactie:

In het bestemmingsplan is een mogelijkheid voor het aanleggen van inritten opgenomen.

7.7

Gevolgen voor de leefomgeving: stikstofdepositie

In de zienswijzenota wordt medegedeeld dat berekening van de stikstofdepositie geactualiseerd zal moeten worden. De gemeente heeft nog geen nieuw onderzoek laten uitvoeren en wil toch overgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan. Dat vinden wij niet zorgvuldig. Wij handhaven dan ook ons standpunt dat het wijzigen van groen in woningbouw in ieder geval een verslechterend of significant verstorend effect heeft op het gebied als gevolg van wijzigingen in de stikstofdepositie en mogelijk op de waterhuishouding in het gebied.

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. Dit onderzoek heeft geen beperkingen voor het bestemmingsplan/ontwikkeling opgeleverd.

Hoe hiermee binnen het plan met de waterhuishouding wordt omgegaan is beschreven in de waterparagraaf, welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. De waterparagraaf is afgestemd met Waterschap de Dommel. Ook op dit onderdeel wordt voldaan aan de huidige wet- en regelgeving.

7.8

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.

In de zienswijzenota worden deze gevolgen gebagatelliseerd. Volgens de gemeente variëren de bestemming en herkomst van het verkeer sterk en leidt dat tot de aanname dat beide toegangen tot de buurt in dezelfde mate worden gebruikt. Door van zo'n aanname uit te gaan, houdt de gemeente onvoldoende rekening met de gevolgen voor omwonenden. Daarnaast heeft het aantal bewegingen ook mogelijke gevolgen voor de verkeersveiligheid aan de Gildestraatzijde. Dit is een drukke weg mede voor basisschoolgaande kinderen. Vanuit de nieuwe ontsluiting en de geparkeerde auto's op de weg lijken de zichtlijnen niet optimaal voor alle verkeersdeelnemers. Wij vinden dat ook dat deze aspecten onvoldoende onderzocht zijn.

Reactie:

De 150 extra voertuigen door de ruimtelijke ontwikkeling komt neer op 9 voertuigen per uur (gerekend over 16 uur per dag van 7-23uur, exclusief de nachtperiode). De Gildestraat kan deze extra voertuigen aan. Uiteraard wordt de straat daardoor drukker, maar dit is geen substantiële toename.

7.9

Planvoorschriften: aantal woningen en bebouwingsoppervlak

Het plan staat maximaal 44 woningen toe. De planvoorschriften geven onvoldoende duidelijkheid hoe deze woningen gesitueerd gaan worden en hoeveel woningen er precies gerealiseerd gaan worden. De kavels zijn namelijk nog niet ingetekend en het type woningen is niet aangeduid in het plan. Wat de ruimtelijke uitstraling van het plan precies zal zijn is daarmee volstrekt onduidelijk.

In de zienswijzenota wordt gesteld dat sprake is van 'bouwen op maat' zodat enige flexibiliteit is opgenomen in het plan voor wat betreft de manier van bouwen. Ook kan zo worden ingespeeld op een verandering in de markt. Die reactie begrijpen wij niet, nu de gemeente in de zienswijzenota ook zegt dat er als 250 gegadigden zijn. Waarom er dan ruime en flexibele bouw mogelijkheden qua type woningen en de situering van woningen moet worden opgenomen, is onduidelijk. Heeft de gemeente dan toch de bedoeling gehad om een uitwerkingsplan te maken?

Daar komt bij dat bebouwingsoppervlak van 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.

In de zienswijzenota wordt gesteld dat het oppervlak van 200m² is opgenomen in alle recente bestemmingsplannen zodat alle bewoners dezelfde rechten krijgen. Daarmee miskent de gemeente dat moet worden beoordeeld wat de ruimtelijke uitstraling is van dit plan en de passendheid van de bouwvoorschriften in de omgeving. Het argument om alle bewoners maar dezelfde m² aan bebouwingsmogelijkheden te bieden begrijpen wij niet, nu niet alle woningen, percelen en omgeving met elkaar vergelijkbaar zijn. Van precedentwerking ten opzichte van andere inwoners zal geen sprake zijn.

Reactie

Gemeente Bergeijk hecht veel waarde aan het bouwen voor de doelgroepen: starters, senioren en sociale huur. Deze woningtypes hebben verkavelingen die aan de kan van de Gildestraat en Dorpstraat worden gerealiseerd. Hierdoor komen de overige kavels (grenzend aan de tuinen van de Tonterstraat). Beschikbaar voor vrije sector woningen. De regels voor deze woningen en bouwvlakken zijn opgenomen in het bestemmingsplan. 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.

Bij de actualisatie van bestemmingsplannen neemt de gemeente Bergeijk deze regels mbt bouwwerken standaard op. De regels voorzien in onderscheid tussen percelen met een verschillende perceelsgrootte. De bouwvlakken en de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen zijn ruimtelijk passend bevonden voor het plangebied.

Zienswijze 8

8.1

Algemeen, voorkeur voor niet bouwen

In het algemeen zouden wij liever behouden of verduurzamen wat er momenteel is aan groen, dan dit inruilen voor woningbouw. Wij zijn erg benieuwd naar de werkelijke inschrijvingen voor een woning in het plangebied. Groen in de dorpskern is een groot goed, wat ook in de Structuurvisie 2010 (herziening 2014) wordt omarmd en uitgebreid beschreven als karakteristiek voor Bergeijkse dorpen.

Ook gaat de karakteristieke lintbebouwing volledig te gronde met de inbreiding van een wijk in een wijk. Zeker een dergelijke groot aantal woningen doet afbreuk aan de sfeer en het karakter van het dorp en de woningen om het plangebied heen. Door het verwijderen van de groene omgeving krijgen de omliggende woningen direct zicht op meer bebouwing in plaats van op groen. Dit verandert het aanzicht compleet.

Reactie

Het projectgebied betreft een locatie welke al jarenlang in beeld is als inbreidingslocatie. Het projectgebied 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. Het gebied kan zowel vanuit de Gildestraat alsmede de Tonterstraat worden ontsloten. Vanuit Riethoven en omgeving is veel belangstelling voor dit plan.

8.2

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

Nergens in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan wordt beschreven welke soort woningen, waar gebouwd gaan worden. Er wordt zelfs meerdere malen gezegd dat er alleen bouwvlakken worden aangegeven en dat dit nadere invulling krijgt bij de aanvraag omgevingsvergunning; dan wordt duidelijk welke woningen, voor welke doelgroepen waar gebouwd gaan worden. Dit is natuurlijk heel prettig voor projectontwikkelaars die kunnen bouwen naar vraag, maar daardoor kan ook een onrustig beeld aan diverse typen huizen naast elkaar ontstaan.

Dit maakt inspraak op deze details die voor de omwonenden zeer belangrijk zijn pas laat mogelijk, met weinig mogelijkheid om hier dan nog aanpassingen in aan te brengen.

Reactie

Gemeente Bergeijk hecht veel waarde aan het bouwen voor de doelgroepen: starters, senioren en sociale huur. Deze woningtypes hebben verkavelingen die aan de kan van de Gildestraat en Dorpsstraat worden gerealiseerd. Hierdoor komen de overige kavels (grenzend aan de tuinen van de Tonterstraat). Beschikbaar voor vrije sector woningen. De regels voor deze woningen en bouwvlakken zijn opgenomen in het bestemmingsplan. 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.

8.3

Aantal woningen

Het beoogde aantal van 44 woningen is hoog, op dit beperkte ontwikkelingsgebied van 1,6 ha en zeer dichtbevolkt in verhouding tot de omringende ongeveer 42 woningen aan de direct grenzende zijde van de Tonterstraat, Dorpsstraat en Gildestraat en de daar bewoonde voornamelijk grote percelen.

Het grote aantal woningen doet weinig recht aan de bestaande veelal grote vrijstaande woningen met meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein met diepe achtertuinen en veelal gelegen in het groen of grenzend aan het groene 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 parkeerkoffers. En meer woningen betekent meer auto's, meer geluid, meer overlast voor de aanwonenden.

Reactie

Bij de start van project is gesproken over minder woningen dan nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Gedurende het proces is ervoor gekozen om te bouwen voor de doelgroepen: starters, senioren en sociale huur. Dit heeft geleid tot meer (kleinere) woningen. De verkaveling van deze types heeft bij de verdere uitwerking van de plannen geleid tot de stedenbouwkundige opzet zoals deze nu is opgenomen in het bestemmingsplan. Het aantal woningen is ruimtelijk passend bevonden voor het plangebied.

8.4

Bebouwing van bouwvlak

Uit de Planregels lezen we een maximale bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak. De bouwvlakken zijn relatief groot (ten opzichte van het perceelsoppervlak) waarschijnlijk om positionering van eender welke soort woning mogelijk te maken, maar met een maximaal bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak, moeten de omwonenden er maar vanuit gaan dat ze geen stenen kolos in hun achtertuin krijgen. Dit vinden we niet acceptabel. Daarnaast wordt bij Planregels voor 'bijbehorende bouwwerken' (carports, overkappingen, garages, etc) aangegeven dat deze bijbehorende bouwwerken zowel in als buiten het bouwvlak vergunningsvrij gebouwd mogen worden met een maximum 80% van het perceel met bestemming wonen (en dat is het hele woningbouwperceel in het plan zoals te zien op de plankaart (op ruimtelijkeplannen.nl) met een max van 200m². Nog meer verstening! Het argument dat dit overal in Bergeijk is toegestaan is een non-argument, elk bouwplan verdient zijn eigen individuele weging van sfeer, karakter en mogelijkheden.

Reactie

De bouw mogelijkheden voor bijhorende bouwwerken betreffen standaardregels voor woonpercelen van de gemeente Bergeijk. De regels voorzien in onderscheid tussen percelen met een verschillende perceelsgrootte. De bouwvlakken en de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen zijn ruimtelijk passend bevonden voor het plangebied.

8.5

Bouwhoogte

In de Planregels bij het ontwerpbestemmingsplan lezen we voor gebouwen een maximale goothoogte van 7m en een nokhoogte van 12m. Wetende dat de omringende woningen aan de Tonterstraat, Gildestraat en Dorpsstraat allen maximaal 2 verdiepingen tot goothoogte hebben en 1 verdieping daarop tot nokhoogte, is de beschreven bouwhoogte hoger dan de huidige omringende woningen. Dit is zeer ongewenst in verband met het nog grotere verlies aan privacy en inkijk in tuinen voor de omringende woningen. Zeker daar zoals verderop betoogd er nog geen helderheid is vanuit welk peil gemeten gaat worden. Ook hier verwijzing naar de voorwaarden die B&W bij instemming (16.10.2018) met het principe akkoord stelden "Woningbouw aansluitend bij het dorpse karakter en rekening houden met de impact voor de bestaande omgeving. Woningen maximaal 2 bouwlagen met kap en traditioneel kleuren materiaalgebruik." Daar voldoen deze planregels dus niet aan.

Reactie

Voor de woningen in het plangebied Achter De Sleutel is een max. goothoogte van 7m en max. bouwhoogte van 12m voorzien. Hiermee sluiten deze regels aan bij de geactualiseerde bestemmingsplan in de gemeente. Er is een ruimtelijke afweging gemaakt om in het plangebied woningen mogelijk te maken die kunnen worden uitgevoerd in 2 woonlagen met een kap. Hiermee sluiten de nieuwe woningen goed aan bij de omliggende woonbebouwing die ook overwegend bestaat uit woningen van 2 woonlagen met kap. Deze woningen hebben in het geldende bestemmingsplan een max. goothoogte van 6m en max. bouwhoogte van 11m. Bij de nieuwe woningen is deze maatvoering met 1m verhoogd om beter te kunnen voldoen aan de bouwregelgeving (bouwbesluit). Met deze verhoging zullen niet ineens ander type (niet-dorpse) woningen gerealiseerd kunnen worden. De nieuwe woningen zijn als het ware met de achtertuinen tegen de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Tonterstraat, Gildestraat, Dorpsplein en Dorpstraat gesitueerd. De bestaande en nieuwe woonpercelen en achtertuinen zijn voldoende diep om ruimtelijk een goede inpassing te kunnen realiseren.

8.6

Peil

Meerdere malen hebben we beide projectontwikkelaars/initiatiefnemers gesproken over het peil ter plaatse, wetende dat er een substantieel 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 omringende tuinen en woningen.

Reactie

Het peil van het plan wordt bepaald door de gemeente. Bij het bepalen van het peil wordt rekening gehouden met de bestaande omgeving, de op aan te sluiten wegenstructuur en de omliggende woningen. De achtertuinen van de nieuwe woningen zullen gloeiend aansluiten op de achtertuinen van de omliggende woningen. Eén en ander ter voorkoming van zo veel mogelijk overlast.

8.7

Behoud van flora en fauna

Zoals eerder aangegeven stellen we onszelf nog steeds op het standpunt, dat we liever zou behouden wat er is aan groen direct rondom en achter ons perceel (hoewel een deel zeker vervangen zou moeten worden, gezien de levensduur en onderhoud aan de veelal dennenbomen) met behoud van de flora en fauna. 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.

Reactie

Het is vanzelfsprekend dat een woningbouwontwikkeling op een onbebouwde locatie ten koste gaat van het bestaande 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. 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 te vervallen.

Het plan biedt ruimte tot behoud van volwassen bomen. Dit wordt ook actief onderzocht. Naar aanleiding van uw reactie hebben wij ontwikkelaar verzocht om de bomen in het plangebied nader te inventariseren, als uitwerking van de reeds eerder uitgevoerde bomeneffectenanalyse.

In opdracht van ontwikkelaar wordt een nadere inmeting uitgevoerd en bekeken welke bomen levensvatbaar zijn, met als doel om zo veel mogelijk kwalitatieve bomen te behouden en in te passen. Voor zover binnen de ontwerprichtlijnen openbare ruimte mogelijk wordt bij het uitwerken zo veel mogelijk behouden waardige bomen ingepast.

Uit het voorlopige onderzoek is gebleken dat de houtopstanden plaatselijk van slechte kwaliteit zijn. Waar mogelijk wordt door gerichte aanplant groen vervangen door een gevarieerde inheemse struikachtige beplanting. Behouden waardige/ vitale bomen worden gericht gesnoeid (dood hout verwijderd) ter bevordering van de levensduur.

8.8

Behoud van waardevolle bomen

In bijlage 6 'Opname behoudenswaardige bomen' (jan 2018) wordt een boom (nummer 1) behoudenswaardig genoemd welke volgens de bijgevoegde kadastertekening midden op een van de toegangswegen van het plan gelegen is. Dat valt op...

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat er voor een van de behoudenswaardige bomen (te weten 'de meest oostelijke') een kapvergunning gaat worden aangevraagd. Echter de meest oostelijke aldus de tekening is boom 14 en niet boom 1. Dus zijn we benieuwd hoe hiermee wordt omgegaan? Daarnaast zijn we benieuwd of men, de infrastructurele en bouwvlakken zo gaat positioneren dat de overige behoudenswaardige bomen ook behouden kunnen blijven? En of deze behoudenswaardige bomen dan ook op lange termijn een status krijgen waardoor er voor het rooien een kapvergunning aangevraagd zal moeten worden, aangezien ze waarschijnlijk grotendeels op particulier terrein komen te liggen. In de toelichting wordt beschreven dat er een Bomen Effect Rapportage gedaan is en bijgevoegd in bijlage 6, terwijl in bijlage 6 te lezen valt "Bij het opstellen van het ontwerp zal een afweging gemaakt moeten worden welke bomen in het plan behouden kunnen

worden en welke niet. Ter toetsing volgt een BEA zoals omschreven in paragraaf 2.1." dat lijkt te zeggen dat de BEA nog niet gedaan is en dat de opname niet aldus gezien moet worden?

Reactie

Idem als 8.7

8.9

Groen

In elk overleg, participatieavond, omwonendenoverleg, enquête, burgerinitiatief, etc. wordt steeds gesproken over behoud van groen. Als we echter het huidige plan bekijken, dan is het enige groen wat we zien, tuinen van woningen, een enkele behoudenswaardige grote boom (als dat tenminste lukt tijdens de bouw), enkele ingetekende nieuwe bomen en de centrale brink/wadi. Daarnaast wordt gesproken over heggetjes rondom parkeer koffers. In de klankbordgroep werd regelmatig gesproken over de relatief lage bebouwingsdichtheid (procentueel tov het hele plangebied) ten behoeve van het grotere oppervlak aan openbare infrastructuur en groen, toch doet dit hele plan stads aan. Het groen binnen de kernen is karakteristiek voor Bergeijkse dorpen en dient daarom in voldoende mate aanwezig te blijven'.

Reactie

Idem als 8.7

8.10

Toename verkeer

Relatief zal het in de ogen van de initiatiefnemer gaan over een beperkte toename van verkeersbewegingen (zoals betoogd in bijlage 12 van het ontwerpplan), maar deze verkeersbewegingen zullen mn in de spitsuren optreden en mensen die geen verkeer (nog geen voetganger) gewend zijn achter of aan de zijkant van hun huis langs, zullen dit zeker als overlast ervaren (ik denk dan voornamelijk aan de woningen en percelen gelegen langs de toegangswegen, zoals wijzelf). Daarnaast zullen de bewoners van de huizen tegenover de toegangswegen veelvuldig last hebben van inschijnende koplampen en de Tonterstraat en Gildestraat zullen veel optrekkende en afremmende auto's te verwerken krijgen bovenop de het al bestaande verkeer. Hierbij willen we aanhalen 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 en het langs parkeren op de weg nabij het kruisingsvlak op de Gildestraat, waarlangs ook een substantieel aantal (kleine) kinderen hun schoolroute vinden rond, dezelfde tijd op de dag. Dat alles leidt tot verkeersonveiligheid en

onoverzichtelijke situaties. Zeker in de Gildestraat vraagt dit om extra nadenken over de inpassing van een en ander.

Reactie

De 150 extra voertuigen op de Gildestraat en op de Tonterstraat komt neer op 9 voertuigen per uur (gerekend over 16 uur per dag van 7-23uur, exclusief de nachtperiode). Beide straten kan deze extra voertuigen aan. Uiteraard wordt de straat daardoor drukker, maar dit is geen substantiële toename.

8.11

Archeologie

We willen vragen om zeker in contact te treden met de Monumentenwacht Noord-Brabant om hen te betrekken bij deze bouwplannen ten einde archeologische resten veilig te stellen.

Reactie

Er heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Archeologische waarden zijn in het bestemmingsplan vastgelegd en daarmee beschermd. Voordat er gebouwd zal kunnen worden zal nader archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. Hiervoor is reeds een protocol/programma van eisen opgesteld en dit zal conform dit protocol worden uitgevoerd. Dit is afgestemd met de controlerende archeologen van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

3. Staat van wijzigingen

De ingediende zienswijzen leiden enkel tot aanpassingen/aanvullingen van de toelichting en de bijlagen. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van de regels en/of de verbeelding.

Wel wordt er ambtshalve aanpassing gedaan aan de regels:

<i>Ontwerpbestemmingsplan</i>	<i>Gewijzigde regeling</i>	<i>toelichting</i>
<i>Aanhef artikel 6.2.5:</i> Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:	<i>Gewijzigd naar:</i> Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:	Een overkapping kan ook een bouwwerk geen gebouw zijnde betreffen. Deze worden echter in de regels aangemerkt als een 'bijhorend bouwwerk' en dienen derhalve hier te worden uitgesloten.