

Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Forest Village Bergeijk



Gemeente Bergeijk

Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Forest Village Bergeijk

Gemeente Bergeijk

Datum:

19 oktober 2021

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Inspraak	2
3	Vooroverleg	8
4	Ambtshalve aanpassingen	9

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan *Forest Village Bergeijk* van de gemeente Bergeijk heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 22 april 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis aan de Burgemeester Magneestraat 1 te Bergeijk. Tevens is het voorontwerp raadpleegbaar geweest via de website van de gemeente Bergeijk en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Op 29 april 2021 heeft een informatieavond in de vorm van een webinar plaatsgevonden. Gedurende de periode van de inzage zijn twee unieke inspraakreacties ingediend. In hoofdstuk 2 zijn de inspraakreacties samengevat en van een reactie voorzien, waarbij is aangegeven in hoeverre het plan in de ontwerpfase is aangepast ten opzichte van het voorontwerp.

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor overleg gezonden naar diverse instanties. Daarop zijn twee vooroverlegreacties ontvangen. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de deze samengevat en is aangegeven hoe ze in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt.

2 Inspraak

Hierna zijn de reacties weergegeven en beantwoord. De inspraakreacties zijn geanonimiseerd en daarom alleen genummerd. De inhoud van de reacties is samengevat weergegeven. Bij de beantwoording is uiteraard gekeken naar de volledige tekst.

1. indiener 1

a. onvoldoende betrokkenheid eigenaren van recreatiewoningen bij de voorbereiding van de plannen.

b. bestaande bungalows onvoldoende ingepast/rekening mee gehouden in planvorming

c. aanbrengen groenstrook rond de huidige bungalowpercelen van minimaal 15 meter, zonder bebouwing, parkeerplaatsen, wandelpaden, wegen etc.

d. geen (doorgaande) wandelpad(en) tussen de geplande vijver en bestaande bungalows.

e. verlagen maximale hoogte van facilitaire gebouwen en hotel/appartementen naar 7 meter.

f. verlagen van maximale hoogte recreatiewoningen naar 4 meter.

g. verplaatsen parkeerplaatsen en scheiden verkeersstromen. Geen verkeer (incl. logistiek en personeel van/naar centrale voorzieningen) van/naar Forest Village Bergeijk (FVB) over wegen langs de bestaande bungalow.

h. Verplaatsen uitkijktoren vanwege behoud privacy.

Beantwoording

1a Eenieder is in de gelegenheid geweest om een reactie op de plannen te geven via een inspraakreactie en/of door aanwezig te zijn op de gehouden informatieavond tijdens de inspraakperiode dan wel in het kader van de plan- en besluitvorming rondom het Masterplan dat ten grondslag heeft gelegen aan dit bestemmingsplan. Initiatiefnemers beseffen zich desalniettemin dat de communicatie en het delen van plannen en ophalen van suggesties met eigenaren van bestaande bungalows intensiever had gekund. Wel is er is door initiatiefnemers frequent overleg met het bestuur van de overkoepelende vereniging van eigenaar. Initiatiefnemers geven dan ook aan dat met het overkoepelende orgaan – en waar gewenst – met individuele eigenaren in overleg wordt getreden over de plannen op zich en de uitvoeringsaspecten die verwezenlijking van die plannen met zich meebrengt. In het kader hiervan heeft er op 12 juli 2021 overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemers, de VVE en de gemeente. Tijdens dit overleg is ingegaan op de plannen en de aandachtspunten waarover eigenaren van bestaande bungalows zorgen hebben. Mede naar aanleiding van dit overleg, is tot bijstelling van het bestemmingsplan gekomen.

1b Er is uitgegaan van een ruimtelijk-stedenbouwkundige en landschappelijke planvisie waarbij de bestaande bungalows weliswaar onderdeel uitmaken van het park, maar wel een separaat deelgebied vormen hierbinnen. De bestaande rechten van deze bestaande bungalows zijn hierbij gerespecteerd. Dat is het uitgangspunt geweest bij de planvorming. Volledige integratie is gelet op de specifieke gedachten over de ordening van de recreatiewoningen in het landschap bij de bestaande bungalows, waarbij sprake is van duidelijker afgebakende terreinen/percelen en de daaraan gekoppelde infrastructuur, niet mogelijk.

1c Aan dit onderdeel kan gedeeltelijk tegemoet gekomen worden. Ter afscherming van en buffering tussen de bestaande bungalows en de zone waar nieuwe functies behorende bij FVB kunnen komen, wordt een strook van tenminste 5 meter aangeduid, waar geen bebouwing, ontsluitingsroutes en parkeerplaatsen, afvalcontainers e.d. zijn toegestaan. Daarnaast zal de zone waar centrale voorzieningen toegelaten zijn verschoven worden zodat deze op ten minste 5 meter van de perceelsgrens van de dichtstbijzijnde bestaande bungalow komt te staan. Daarnaast komt er binnen het vlak waar centrale voorzieningen zijn toegestaan een zone waar een beperkte goothoogte van maximaal 3 meter geldt. Het uitsluiten van wandelpaden in deze zone zou onevenredig beperkend kunnen werken en een doelmatige inrichting in de weg kunnen staan. De hindereffecten van een wandelpad zijn daarbij uiterst gering en ook in de huidige (planologische) situatie is een dergelijk gebruik ter plaatse van de zone direct grenzend aan de bestaande bungalows al toegestaan.

1d Het uitsluiten van wandelpaden in deze zone zou onevenredig beperkend kunnen werken en een doelmatige inrichting in de weg kunnen staan. De hindereffecten van een wandelpad zijn daarbij uiterst gering en ook in de huidige (planologische) situatie is een dergelijk gebruik ter plaatse van de zone direct grenzend aan de bestaande bungalows al toegestaan.

1e De toegelaten bouwhoogten van de centrale voorzieningen en het hotel/recreatie-appartementengebouw zijn afgestemd op de kruinhoogtes van bomen in de directe omgeving van deze gebouwen. Dit is het uitgangspunt geweest bij het opstellen van het Masterplan dat ten grondslag heeft gelegen aan voorliggend bestemmingsplan. De toegelaten bouwhoogten worden daarmee als ruimtelijk-landschappelijk aanvaardbaar geacht. Daarbij is enige hoogte noodzakelijk om een bepaalde uitstraling van het centrale voorzieningengebouw en het hotel/recreatieappartementengebouw te kunnen bewerkstelligen en getuigt het van een zeker zorgvuldig ruimtegebruik omdat door stapeling van functies de benodigde footprint wordt gereduceerd. Dit laatste komt weer ten goede aan het behoud en versterken van de groenstructuren en -elementen.

1f De toegelaten bouwhoogten van de recreatiewoningen zijn beperkt en ook afgestemd op de kruinhoogtes van bomen in de directe omgeving van de recreatiewoningen en bieden de mogelijkheid om een functionele 2^e bouwlaag te introduceren.

1g Het plan sluit niet uit dat bestaande infrastructuur tussen de bestaande bungalows benut gaat worden door verkeer van FVB. Ook in de huidige situatie is de noord-zuidroute langs de bestaande bungalows in gebruik voor bevoorrading. Het is de bedoeling dat deze route na realisatie van de centrale voorzieningen gebruikt zal worden voor afvalinzamelaars, linnentransport, personeel en groenonderhoud. Er is geen koppeling van de noord-zuidroute met de centrale oost-westontsluiting over het park voorzien ter plaatse van de bestaande bungalows noch ter plaatse van de centrale voorzieningen. Ter waarborging van privacy en reductie van hinder, zal een strook tussen de bestaande bungalows en de zone waar nieuwe functies behorende bij FVB kunnen komen, van tenminste 5 meter aangeduid, waar geen bebouwing, ontsluitingsroutes (m.u.v. inritten naar individuele bungalows) en parkeerplaatsen, afvalcontainers e.d. zijn toegestaan ingericht. Daarnaast zal de zone waar centrale voorzieningen toegelaten zijn verschoven worden zodat deze op ten minste 5 meter van de perceelsgrens van de dichtstbijzijnde bestaande bungalow komt te liggen.

1h Aan dit onderdeel kan tegemoet gekomen worden in zoverre dat de zone waar de uitkijktoren toegelaten is, wordt aangepast zodat deze op een afstand van ten minste 50 meter vanuit de perceelsgrenzen van de bestaande bungalows komt te liggen.

2. Indiener 2

- a. lof voor de uitgewerkte plannen en spoedige realisatie van de plannen.*
- b. onvoldoende betrokkenheid eigenaren van recreatiewoningen bij de voorbereiding van de plannen.*
- c. verzekering komst centrale voorzieningen (recreatieprogramma, zwembad, horeca, sport etc.).*
- d. garanties voor bereikbaarheid (incl. verlichting), nutsvoorzieningen, afval en centrale voorzieningen ten behoeve van de 31 bestaande bungalows.*
- e. integratie 31 bestaande bungalows in het plan of juist volledige separatie.*
- f. scheiden verkeersstromen. Geen verkeer (incl. logistiek van/naar centrale voorzieningen) van/naar Forest Village Bergeijk over wegen langs de bestaande bungalows.*
- g. uitsluiten hinder veroorzakend gebruik van zone tussen bestaande bungalows en centrale voorzieningen. Voorstel is een groenzone van 40 meter breedte.*
- h. gebouwhoogte van centrale voorzieningen, hotel en huisjes te kolossaal in relatie tot groen recreatiegebied.*
- i. zone uitkijktoren op tenminste 50 meter van perceelsgrenzen bestaande bungalows vanwege inkijk.*
- j. verruimen bouw mogelijkheden voor bestaande bungalows.*
- k. maximale grootte recreatiewoning onbegrensd.*
- l. definitie 'bijgebouwen' en 'ontsluiting' ontbreekt in de planregels.*
- m. de aanduiding 'bedrijfswoning' ontbreekt op de plankaart.*
- n. kwaliteit van aan te planten nieuw bosareaal is onduidelijk.*

Beantwoording

- 2a Voor kennisgeving aangenomen.
- 2b zie beantwoording onder 1a
- 2c In de planregels is ter waarborging van de realisatie van centrale voorzieningen op het park een koppeling opgenomen tussen de bouw/vergunning voor de recreatiewoningen en de bouw/vergunning van een minimum aan centrale voorzieningen. Bij meer dan 75 recreatiewoningen dient het centrale voorzieningengebouw te bestaan uit een binnenzwembad en ten minste één andere dagrecreatieve functie of -voorziening. Bij meer dan 250 recreatiewoningen dient het centrale voorzieningengebouw te bestaan uit een binnenzwembad en ten minste drie andere dagrecreatieve functies of -voorzieningen. Hierbij dient zijn mogelijk: speelvoorzieningen, midgetgolfbaan, sport- en/of speelvelden, horecavoorziening(en), squash- en/of saunaruimte, bowlingbanen, zaal- en/of congresaccommodatie, winkel en/of receptiegebouw. Daarnaast is het de bedoeling dat ook gasten/eigenaren van de bestaande bungalows van deze centrale voorzieningen gebruik kunnen maken.
- 2d In nader overleg met de VVE en waar nodig en gewenst met individuele eigenaren van bestaande bungalows zullen afspraken worden gemaakt over verschillende uitvoeringsaspecten zoals de bereikbaarheid van de bestaande bungalows, gebruik nutsvoorzieningen, afvalvoorzieningen, riool, verlichting en het onderhoud van wegen in het deel van

de bestaande bungalows. In het kader van het bestemmingsplan kan worden aangegeven dat de bestaande wegenstructuur in het deel waar de bestaande bungalows zich bevinden - en daarmee ook de bereikbaarheid van de bungalows - op hoofdlijnen ongewijzigd zal blijven. Daar waar voor individuele bungalows er zaken kunnen gaan wijzigen, zal hierover in overleg getreden worden met de betreffende eigenaar.

2e zie beantwoording onder 1b

2f zie beantwoording onder 1g

2g zie beantwoording onder 1c en 1g

2h zie beantwoording onder 1^e en 1f

2i zie beantwoording onder 1h

2j De bestaande bungalows maken geen onderdeel uit van voorliggende planherziening. Er geldt een separaat bestemmingsplan voor deze objecten en percelen. Vragen en afwegingen over een eventuele verruiming van de bouwmogelijkheden worden in een ander kader gemaakt.

2k De maximale oppervlakte van de recreatiewoningen is in artikel 3.2.4 sub c bepaald. Van de 340 recreatiewoningen mogen er maximaal 200 een oppervlakte hebben van meer dan 70 m². Van die 200 mogen er 5 een oppervlakte groter dan 150 m², met een maximum van 200 m² en één mag een oppervlakte hebben van maximaal 225 m².

2l het begrip 'bijgebouwen' komt niet voor in de planregels. Daarom is er ook geen definitie voor opgenomen. Wel komt het begrip 'bijbehorende bouwwerken' voor. Dit begrip is ook opgenomen in artikel 1 'Begrippen'. De aanduiding 'ontsluiting' ziet toe op de globale positie van de hoofdontsluitingstructuur van het park. Ervoor gekozen wordt om deze aanduiding niet alleen over de beoogde locatie van de routing vanaf de Zwarte Bergendreef naar de centrale voorzieningen op het park, maar ook op de interne hoofdstructuur te leggen. Hierdoor ontstaat er meer duidelijkheid over de interne routing en is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan meer ingekaderd waar dit type ontsluitingsroutes toegestaan zijn. Wel blijft het mogelijk om lokale ontsluitingen naar bungalows en routes voor calamiteiten, bevoorrading en personeel - buiten deze zone aan te leggen. Ter verduidelijking zal het begrip 'ontsluiting' worden omschreven in het bestemmingsplan.

2m abusievelijk is ter plaatse van de zone waar de beoogde bedrijfswoning kan worden opgericht de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Dit wordt aangepast in 'bedrijfswoning'

2n In artikel 3.2.4.i juncto artikel 3.3.3 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij in een koppeling is voorzien tussen aanvragen voor omgevingsvergunningen voor de recreatiewoningen en inpassen van deze gebouwen conform de als Bijlage 1 'Landschappelijke inrichtingsprincipes' opgenomen landschappelijke inrichtingsprincipes. Deze dienen vervolgens niet alleen te worden aangelegd, maar ook in stand gehouden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan. Vastgelegd is dat sprake dient te zijn van een toename aan groen van ten minste 30% ten opzichte van de bestaande situatie in de vorm van aantallen bomen/struikvormers en/of areaal bomen/struikvormers en/of diversiteit areaal bomen/struikvormers. In het nader uitgewerkte inrichtingsvoorstel dat eveneens onderdeel uitmaakt van bijlage 1, is één en ander nader geconcretiseerd.

Aanpassingen

De inspraakreacties geven op de volgende punten aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Er wordt een zone opgenomen tussen de bestaande bungalows en de zone waar nieuwe functies behorende bij FVB kunnen komen van tenminste 5 meter, waar geen bebouwing, ontsluitingsroutes en parkeerplaatsen, afvalcontainers e.d. zijn toestaan.
- De zone waar centrale voorzieningen zijn toegelaten (specifieke vorm van recreatie – dagrecreatie en centrale voorzieningen) wordt aangepast zodat deze op ten minste 5 meter van de perceelsgrens van de bestaande bungalows komt te liggen. Daarnaast komt er een zone waar een beperkte goothoogte van maximaal 3 meter geldt.
- De zone waar de uitkijktoren toegelaten is (specifieke bouwaanduiding – uitkijktoren), wordt aangepast zodat deze op een afstand van ten minste 50 meter vanuit de perceelsgrenzen van de bestaande bungalows komt te liggen.
- De functieaanduiding ‘bijgebouwen’ wordt aangepast in de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’
- Begrip ‘ontsluiting’ wordt nader omschreven in het bestemmingsplan
- Er wordt een globaal landschappelijk inpassingsplan opgenomen

3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan *Forest Village Bergeijk* is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar:

- De Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel.

De volgende instanties hebben schriftelijk een reactie gegeven:

- 1 Provincie Noord-Brabant;
- 2 Waterschap De Dommel.

Hierna zijn de vooroverlegreacties weergegeven en is de beantwoording gegeven. Er is tevens aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan *Forest Village Bergeijk*.

1 Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch

A De provincie Noord-Brabant heeft het voorontwerpbestemmingsplan bekeken en aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen. Er is sprake van de transformatie van een oud en kwalitatief laagwaardig recreatiepark naar een vitaal park en het plan brengt daarnaast versterking van de landschapsstructuur en groen met zich mee. Verder is gekeken naar mogelijkheden van (sociale) cohesie, waaronder meervoudig gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen en versterking van de recreatieve routestructuur. Het omliggende Natuurnetwerk Brabant blijft hierbij behouden. Met het plan worden meerdere maatschappelijke doelen nagestreefd. Een dergelijke benadering sluit goed aan op het provinciaal beleidskader. In de regels van het bestemmingsplan heeft een juiste vertaling plaatsgevonden van de uitgangspunten in het masterplan en de toelichting op het plan. De provinciale belangen zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening worden hierin eveneens op een juiste manier geborgd.

Beantwoording

- 1A Voor kennisgeving aangenomen.

2 Waterschap De Dommel, Postbus 10.001 5280 DA Boxtel

- A. *Er is rekening gehouden met een gevoeligheidsfactor van 25%. Aandachtspunt is dat deze factor voor plannen met meer dan 10.000m² verharding niet zondermeer geldt en dat dit beter onderbouwd moet worden dan wel dat voorzien wordt in meer bergingscapaciteit dat de berekende 614m³. Te meer daar er in de omgeving geen oppervlaktewater om een noodoverloop op aan te sluiten aanwezig is en het nabijgelegen waterwingebied gebaad is bij een zo groot mogelijke aanvulling van grondwater middels infiltratie.*
- B. *Aangeven hemelwaterbergingen en capaciteit op inrichtingstekening.*
- C. *Voor de aanleg van de waterplas binnen het plangebied is watervergunningsplichtig. Op 4 juni 2021 is bij e-mail aangegeven dat het gebied niet in de Keur is opgenomen en dat er geen vergunning nodig is voor de aanleg van de plas dieper dan de GHG en dieper dan 1,2 meter.*
- D. *Groene gevels van de nieuwe centrale voorzieningen worden gewaardeerd. Als suggestie wordt meegegeven ook het dak (gedeeltelijk) als groendak uit te voeren al dan niet gecombineerd met zonnepanelen.*
- E. *Er is een nieuw Waterbeheerplan in voorbereiding. Gevraagd wordt dit te benoemen.*
- F. *Verzocht wordt om een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van en duurzaam in stand houden van voldoende hemelwaterberging.*

Beantwoording

2A Er is in het plan voorzien in meerdere infiltratievoorzieningen. Waar deze exact komen te liggen, zal in de inrichtingsplannen per fase of deelgebied nader worden bepaald. Uiteraard zijn hoogteligging en bestaande groenstructuren hierbij (mede) de leidende principes. In het globale inpassingsplan is aangegeven waar de beoogde locaties voor waterbergende voorzieningen zich bevinden. Dit inpassingsplan is als bijlage opgenomen.

2B In het globale inpassingsplan is aangegeven waar de beoogde locaties voor waterbergende voorzieningen zich bevinden en er is – voor zover op dit moment bekend aangegeven wat de bergingscapaciteit is. Gezien de samenstelling van de bodem, de gegeven gevoeligheidsfactor, de geringe opgave en de leidende inrichtingsprincipes waarbij juist ook vennen/waterpartijen deel uit maken van het landschapsplan, mag worden aangenomen dat er in het plangebied voldoende ruimte voor waterbergende voorzieningen. Ter borging hiervan zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen (zie beantwoording onder 2F).

2C Voor kennisgeving aangenomen

2D Het plan voor het park in zijn algemeenheid en de centrale voorzieningen in het bijzonder kent hoge ambities op het gebied van duurzaamheid, hittestress en klimaatneutraliteit. Er wordt daarom gekeken om gedeeltelijk ook groene daken toe passen en om hemelwater her te gebruiken.

2E Het waterbeheerprogramma 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' wordt in de plantoelichting benoemd.

2F Naast de voorwaardelijke verplichting voor de aanleg van de waterplas, zal er een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden waarin een koppeling wordt gemaakt tussen de aanleg van extra verharding/bebouwing en de aanleg en in stand houding van voldoende hemelwaterbergingsvoorzieningen.

Aanpassingen

- De waterparagraaf is op enkele onderdelen aangevuld.
- Er is een voorwaardelijke verplichting welke voorziet in de koppeling tussen de aanleg van extra verharding/bebouwing en de aanleg en in stand houding van voldoende hemelwaterbergingsvoorzieningen.

4. Ambtshalve aanpassingen

Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd welke met name te maken hebben met het aanvullen van verschillende milieu-onderzoeken en het verduidelijken van de planregels.