

NOTA VAN VOOROVERLEG EN INSPRAAK

Bestemmingsplan: Asten Loverbosch fase 3 2022
Status: Voorontwerp
Ter inzage: 1 april 2022 t/m 13 mei 2022
Betreft: Beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties

Projectnummer: P216966.006
Datum bewerking: 30 oktober
Versie: 02

1.0 Aanleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Asten Loverbosch fase 3 2022' is voor vooroverleg toegestuurd aan de gebruikelijke overlegpartners. Tevens heeft het voorontwerp bestemmingsplan tussen 1 april 2022 en 13 mei 2022 zes weken ter inzage gelegen. De vooroverleg- en inspraakreacties op dit plan zijn hierna samengevat en van een beantwoording voorzien.

2.0 Vooroverleg reacties

2.1 Provincie Noord Brabant, brief 16 mei 2022 (kenmerk C2295641/5075723)

Reactie

Het voorontwerp bestemmingsplan plan is getoetst aan de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Het plan is in overeenstemming met de provinciale belangen.

Beantwoording

Aangezien het voorontwerp bestemmingsplan past binnen de provinciale belangen en de regelgeving van de Provincie Noord-Brabant is het niet nodig om het plan aan te passen.

2.2 Waterschap Aa en Maas, mail d.d. 21 april 2022

Reactie

Er worden een aantal vragen gesteld en opmerkingen gemaakt ten aanzien van het waterplan. De opmerkingen zijn deels van tekstuele aard.

Beantwoording

De reactie leidt tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan. De tekstuele aanpassingen worden in het waterplan verwerkt. De inhoudelijke opmerkingen en daaruit volgende wijziging van het voorontwerp bestemmingsplan worden hierna separaat beantwoord.

Reactie

In paragraaf 5.2.2. van de toelichting en in het waterplan is een tabel opgenomen met de oppervlaktes van verharding. Uit de tabel kan niet worden achterhaald hoe deze oppervlaktes zijn berekend en of bijvoorbeeld de verharding in de tuinen zoals opritten, terrassen, overkappingen en dergelijke zijn meegerekend. Gevraagd wordt om deze tabel met oppervlaktes verharding verder toe te lichten.

Beantwoording

Het plan is niet op een zodanig detailniveau ingevuld dat ook op voorhand exact kan worden aangegeven waar bijvoorbeeld opritten en overige verhardingen worden gerealiseerd. Het is daarmee niet op voorhand (lees: voorafgaand aan de daadwerkelijke invulling van het plangebied) aan te geven waar deze voorzieningen worden gerealiseerd en welke exacte oppervlaktes hiervoor gaan gelden. Omdat deze gegevens variabel zijn en eerst in de realisatiefase concreet worden ingevuld, is het nog niet mogelijk om deze oppervlaktes in dit stadium planologisch te verankeren.

Echter, op basis van het inrichtingsplan is bij benadering een schatting gemaakt van de oppervlakte van de verhardingen. Voor de woonpercelen is uitgegaan dat 65% van het perceel wordt verhard door de hoofdbouw, aanbouwen, oprit en overige (tuin)verhardingen.

Reactie

Binnen het plangebied liggen momenteel bestaande kavelsloten die voorzien in berging voordat er inundatie optreedt. Door het ophogen van die percelen gaat deze berging verloren. Moet dit gecompenseerd worden, en als zodanig onderdeel uitmaken van de berekening van de benodigde compensatie op pagina 21 van het waterplan?

Beantwoording

Een aantal van de aanwezige kavelsloten met een capaciteit van in totaal 268 m³ komen te vervallen. De berging van de te vervallen sloten dient te worden gecompenseerd in het stroomgebied van de Beekerloop, niet in de aan te leggen wadi's binnen het plangebied. Dit gebeurt middels de natuurvriendelijke oevers. Nadere uitwerking volgt in het verdere ontwerp.

Reactie

Op pagina 22 van het plan wordt aangegeven dat het realiseren van een dijk langs de bestaande sloot niet nodig is, en ook landschappelijk niet wenselijk is. Hoe verhoudt zich dit tot de voorgaande paragraaf, waar wordt gesteld dat langs de bestaande watergang een verhoging/dijkje zal worden gerealiseerd?

Ten aanzien van de hoogte van het dijkje wordt opgemerkt dat de vraag relevant is hoe de wadi's op elkaar zullen aansluiten. Wordt de noordelijke wadi aangesloten op de overige wadi's, of zijn dit twee systemen. En wat houdt dit in voor de benodigde hoogte van het dijkje?

Beantwoording

De inrichtingstekening is inmiddels aangepast. Langs de noordzijde en een gedeelte van de westzijde van het plangebied is een wadi gepland met een peilhoogte van 24,6 m +NAP en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG; ongeveer 23,8 m +NAP) tevens een diepte van 60 cm. De capaciteit bedraagt in totaal 1.434 m³. Rond deze wadi, aan de buitenzijde langs de grens van het plangebied komt een pad te liggen ten behoeve van het onderhoud van deze wadi. Het onderhoudspad rond de wadi wordt, net als het overige wegpeil, uitgevoerd op een hoogte van 24,8 m +NAP. Van een aanleg van een dijk is dan ook geen sprake.

In de verdere civieltechnische uitwerking wordt bepaald waar oppervlakkige afvoer plaatsvindt en waar ondergrondse afvoer plaatsvindt van hemelwater naar de wadi's.

Reactie

In het waterplan wordt gesteld dat het maaiveld ter plekke van de beoogde bergingsvoorziening op circa 23,8 m NAP+ ligt. Wanneer de leegloop van de bergingsvoorziening wordt gerealiseerd op 23,4 m +NAP, blijft de leegloop functioneren bij de hoogste klepstand van de stuw in de Beekerloop. Het Waterschap wijst erop dat de GHG is gesteld op 23,80. Als de leegloop onder dat peil aangelegd wordt, zal de GHG verlaagd worden. Dat is niet conform het beleid van het Waterschap. Het plangebied mag niet gedraineerd worden onder de 23.80. Hier dient bij de uitwerking rekening te worden gehouden. Geadviseerd wordt om een noodoverstort in het plan op te nemen voor situaties waarin sprake is van een heviger bui dan die, die bij de berekeningen is gehanteerd.

Beantwoording

De doelstelling van het waterplan is om te voldoen aan de wet- en regelgeving en het beleid op het terrein van water. Dat betekent concreet dat ook rekening wordt gehouden met het beleid van het Waterschap. Dat beleid is erop gericht om bepaalde waarborgen in te bouwen. Bijvoorbeeld voor wat betreft de leegloop. Op dit onderdeel wordt door het Waterschap terecht gerefereerd aan de uitgangspunten van het beleid. Om die reden zal het plan inhoudelijk worden aangepast op een zodanige zijde dat wordt voldaan aan het beleid. Het plan wordt aangepast middels opname van de navolgende passage:

“Het huidige GHG ligt ter plekke van de bergingsvoorziening op circa 23,8 m +NAP. Door drainage onder dat peil aangelegd zal de GHG verlaagd worden. Dat is tegen het beleid. Het plangebied mag derhalve niet gedraineerd worden onder de 23,8 m +NAP. De leegloop komt zo laag mogelijk, dus op 23,4 m +NAP (waterniveau Beekerloop) om zoveel mogelijk waterberging te creëren (waterrobuust). Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd met dichte buizen, waardoor er geen drainage binnen het plangebied plaatsvindt. De overstort van eventuele drainage wordt niet lager aangelegd dan 23,8 m +NAP.

Tevens wordt in het plan een noodoverstort opgenomen voor situaties dat het harder regent dan de bui van 60 mm.

Bij de definitieve uitwerking in de vorm van een omgevingsvergunning voor bouwen en het aanvragen van een watervergunning, kan meer gedetailleerd worden ingegaan op de constructie en de hemelwaterleidingen van de gebouwen naar de bergingsvoorziening.”

Reactie

In het waterplan dient de afvoer van hemelwater van verder gelegen verhardingen naar de wadi's toe te worden uitgewerkt. Gebeurt dit boven- of ondergronds? Met een maaiveldhoogte van 24,60 en een WADI-peil dat boven de 24,40 kan uitkomen is er weinig verhang beschikbaar voor het transport van water.

Beantwoording

Zoals aangegeven voorziet het waterplan in een aantal wadi's. Een van de functies van een wadi is de opvang van hemelwater en om die functie te kunnen vervullen wordt voorzien in een goede afvoer. Bij de inrichting van de afvoer zal rekening worden gehouden met hoogteverschil. Niet alleen het hoogteverschil is bepalend. Het is nog onvoldoende duidelijk of de voorkeur uitgaat naar een

ondergrondse of bovengrondse doorvoer. In de verdere civieltechnische uitwerking wordt bepaald waar oppervlakkige afvoer plaatsvindt en waar ondergrondse afvoer plaatsvindt van hemelwater naar de wadi's.

Reactie

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de beoogde natuurvriendelijke oever van de Beekerloop. Door de plaatselijke verbreding van de Beekerloop ten behoeve van de natuurvriendelijke oever zal natuurlijk ook de 5 meter zone opschuiven. Is hiermee rekening gehouden in het stedenbouwkundig ontwerp? Dit wordt in het waterplan niet expliciet vermeld.

Op de verbeelding is de bestemming 'Water' opgenomen met aanliggend de beschermingszone. Bij de Koestraat is al rekening gehouden met het afronden van de bocht in de Beekerloop zoals in het projectplan Beekerloop is opgenomen. Aan de zuidkant is hier nog geen rekening mee gehouden en loopt de waterloop nog in een rechte hoek. Misschien kan hier de afronding al in de verbeelding worden opgenomen.

Beantwoording

Het stedenbouwkundig plan vormt in principe niet de basis voor het juridisch verankeren van de verbrede beschermingszone. Die verbrede beschermingszone dient immers te worden doorvertaald in het bestemmingsplan en meer specifiek door het opnemen van die zone middels een verbeelding op de plankaart.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is het bestemmingsvlak ter zake de bestemming 'Water' verbreed. Daarnaast is aan weerszijde de aanduiding 'waterstaat-waterlopen' opgenomen waarbij rekening is gehouden met deze 5 meter brede beschermingszone.

Reactie

De percelen waar dit plan bedacht is, heeft in 2016 onderwater gestaan ten gevolge van de overvloedige neerslag. Na het ophogen van deze percelen is die bergingsmogelijkheid weg. Dat zal elders consequenties hebben. Wij als waterschap leveren nog aan hoe hoog de inundatie is.

Beantwoording

Vanuit het Waterschap is aangeleverd dat de hoogte van het peil voor inundatie in voorliggend bestemmingsplan dient worden vastgesteld op 24,05 m +NAP. Deze gegevens zijn verwerkt en doorvertaald in het waterplan.

2.3 Veiligheidsregio Brabant Zuid-Oost, mail d.d. 30 maart 2022
--

Reactie

De beoogde ontwikkeling omvat grondgebonden woningen en appartementen valt binnen bluswaterscenario 10. Dit betekent concreet: 60 m3/uur bluswater aanwezig binnen 15 minuten na aankomst van het eerste blusvoertuig.

Dit kan gerealiseerd worden door bijvoorbeeld ondergrondse brandkranen op maximaal 200 meter van iedere woning. Er liggen nu geen brandkranen in het te ontwikkelen gebied, deze dienen dus aangelegd te worden.

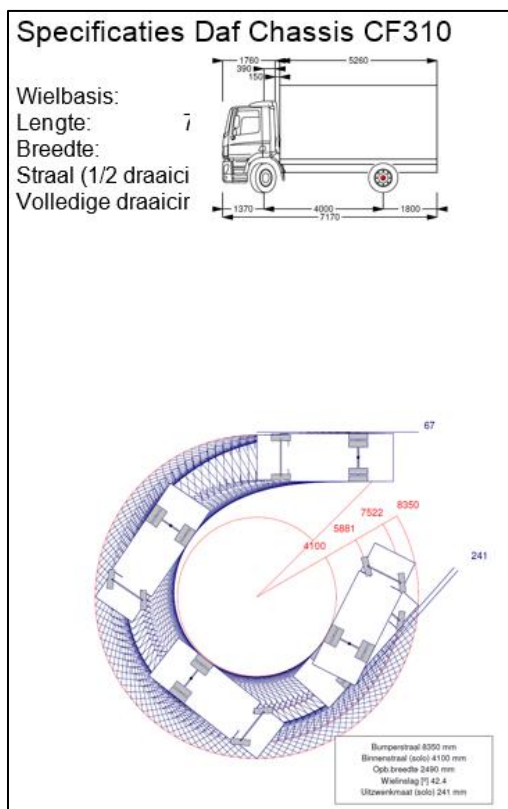
Beantwoording

Bij de verdere uitwerking van het plan en vervolgens de realisatie van het plan zal een bluswatervoorziening worden gerealiseerd die voldoet aan bovengenoemde eisen.

Reactie

Bij het plan dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Hieraan wordt voldaan indien wordt voldaan aan het onderstaande:

- De weg is geschikt voor voertuigen met een asbelasting van ten minste 10 ton;
- De weg is geschikt voor voertuigen met een totaalgewicht van ten minste 30 ton;
- De minimale doorgangshoogte bedraagt 4,2 meter;
- De minimale doorgangsbreedte bedraagt 3,5 meter;
- De minimale buitenbochtstraal bedraagt 10 meter;
- De maximale binnenbochtstraal bedraagt ten minste 4,5 meter minder dan de buitenbochtstraal.



Beantwoording

In de reactie wordt uiteraard terecht aangegeven dat in het plan rekening zal moeten worden gehouden met de bereikbaarheid van de hulpdiensten. In dat kader worden een aantal belangrijke uitgangspunten en afmetingen omschreven. De in de reactie aangehaalde aspecten zijn met name relevant voor de verdere uitwerking van het inrichtingsplan het vervolg vormt op het vast te stellen

bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt in ieder geval de ruimte om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen.

De aangegeven aandachtspunten zijn verder ook uitvoerbaar en worden in het geheel niet belemmerd door de opzet en/of inhoud van het bestemmingsplan. De uitgangspunten voor de bereikbaarheid en bovenstaande weergave van de draaicirkel van grote voertuigen wordt specifiek in het inrichtingsplan c.q. civieltechnisch ontwerp opgenomen c.q. vertaald.

2.4 Stichting Voorlichting en Advies Commissie Wonen, 6 april 2022

Reactie

Het feit dat het plan voorziet in veel natuur en in 2 ontsluitingswegen op de Koestraat wordt positief bevonden.

Beantwoording

Het is goed om te vernemen dat wordt opgemerkt dat het plan voorziet in voldoende natuur en dat wordt voorzien in een tweetal ontsluitingsmogelijkheden. Dat is een van de belangrijkste uitgangspunten geweest bij de uitwerking van dit bestemmingsplan. Er is bewust gezocht naar een opzet waarin relatief veel natuur kan worden gerealiseerd.

Reactie

Voor sommige woningen is de afstand tot parkeren best groot. Dit kan lastig zijn voor mensen die slecht ter been zijn. Of voor mensen die in verband met werk en kinderen maar 1x wekelijks boodschappen doen, of bij levering van boodschappen. Ons voorstel is om alle voortuinen niet te diep te maken waardoor meer brede trottoirs om met de auto wel voor je eigen huis te kunnen komen.

Beantwoording

In het plan Loverbosch Fase III staat "natuur-inclusief ontwerp" centraal. Om hier ruimte voor te creëren en een prettige, groene en levendige wijk te ontwikkelen, wordt voorrang gegeven aan duurzame en ruimte-efficiënte vervoersmiddelen, zoals lopen en fietsen. De vanzelfsprekendheid waarmee de auto dominant in het straatbeeld aanwezig is, wordt in het plan Loverbosch Fase III terug gedrongen, waarbij nog steeds wordt voldaan aan het vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid. Het plan voorziet in het realiseren van een groene wijk waarbij kinderen veilig op en bij de straat kunnen spelen en dat verdraagt zich niet met het toekennen van een prominentere rol voor de auto. In de regels zal een maatwerkvoorschrift worden opgenomen, waarmee in voorkomende gevallen op kortere afstand van de woning maatwerk kan worden geleverd voor minder valide personen.

Reactie

Waarom wordt slechts voorzien in een aandeel van 30% sociale huurwoningen?

Beantwoording

Het uitgangspunt bij het plan is dat – conform het beleid van de gemeente Asten – wordt voorzien in het realiseren van een mix aan woningen. Het gemeentelijk beleid op dit punt is de Versnellingsagenda woningbouw, die als doel heeft om in alle kernen van de gemeente Asten voldoende passende en betaalbare woningen te bouwen. Hierin is voor sociale woningbouw een percentage van 25% opgenomen.

Het realiseren van sociale huurwoningen en een streefpercentage van 30% past binnen de uitgangspunten van het beleid en het streven om een bijdrage te leveren aan het uitvoeren van de vastgestelde versnellingsagenda.

Reactie

De derde ontsluitingsvariant zoals genoemd in het mobiliteitsonderzoek van SWECO (nieuwe ontsluitingsroute) verdient de voorkeur, omdat deze het meest veilig en toekomstbestendig is. Anders komt er te veel autoverkeer door de woonstraat de Dille. Het verkeer naar het noorden of de A67 komt dan niet meer op de Floralaan uit.

Beantwoording

In het mobiliteitsonderzoek van SWECO zijn drie ontsluitingsvarianten gegeven. Daarbij is aangegeven dat de tweede en derde variant aanvaardbare verkeerseffecten als gevolg hebben. Variant 1 heeft niet de voorkeur.

Uit het onderzoek van SWECO volgt verder dat dat varianten 2 en 3 beide mogelijk zijn. Vanuit een integrale afweging is uiteindelijk variant 2 als meest geschikt beoordeeld. Deze variant 2 is dan ook verder doorvertaald in het plan.

3.0 Inspraak reacties

3.1 Agrarische maatschap, brief 7 april 2022 (kenmerk: 220044-001-RO-001-EZ)
--

Reactie

Indiener van een inspraakreactie heeft landbouwgrond in gebruik direct ten zuiden van de planlocatie. Enkel de Beekerloop vormt de scheiding tussen het plangebied en het betreffende perceel. Het betreffende perceel is op dit moment in gebruik ten behoeve van een melkveehouderij. De gewassen die geteeld worden zijn voornamelijk gras en maïs. Onderhavige percelen zijn echter tevens geschikt voor akkerbouwgewassen.

In het kader van een goede landbouwpraktijk dienen onkruiden en plagen bestreden te worden. Hiertoe worden op de betreffende percelen onkruidbestrijdings- en gewasbeschermingsmiddelen toegepast. Als gevolg van deze toepassing van middelen op agrarische gronden kan er geen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de voorziene woningen. Er wordt immers niet voldaan aan een minimaal aan te houden afstand van 50 meter tussen de landbouwpercelen en de woningen in het plangebied. Deze 50 meter wordt in zijn algemeenheid als uitgangspunt gehanteerd inzake spuitzones.

Doordat niet aan de gewenste afstand wordt voldaan vreest cliënt voor beperkingen in zijn bedrijfsvoering.

Beantwoording

In de reactie wordt aangegeven dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot de planvorming. In dat verband wordt specifiek gewezen op de mogelijkheid dat het agrarische bedrijf gronden wenst te bewerken. Daarbij wordt mogelijk ook gebruik gemaakt van

bepaalde onkruidbestrijdings- of gewasbeschermingsmiddelen. Indien die middelen worden gebruikt, zal mogelijk ook sprake zijn van een zogenaamde spuitzone. Een spuitzone is de ruimte rondom een bepaald gebied waar gewassen bespoten worden. Het gaat bij de spuitzones om de afstand tussen gevoelige functies, zoals wonen en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. De hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel die in deze zones op de grond of in de lucht terecht kan komen (dit noemt men ook wel 'drift') kan van invloed zijn op de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Drift van gewasbeschermingsmiddelen is met name een gevolg van op- en zijwaarts gerichte bespuiting.

Uit wetenschappelijk onderzoek is gebleken dat eventuele drift sterk afhankelijk is van vele omgevings- en spuitprocesfactoren. De vraag of sprake is van drift hangt onder meer samen met de vraag welke gewassen worden geteeld en welke technieken worden toegepast. De vermindering van de te gebruiken hoeveelheid actieve stof en een driftbeperkende toepassing, zijn te bereiken met een optimalisatie van de spuittechniek. Naast driftreducerende doppen en -spuittechnieken, kan drift ook gereduceerd worden door te letten op perceelsinrichting en actuele windrichting. Daarbij komt dat een agrarisch bedrijf de zorgplicht heeft om die effecten van drift te beperken.

Bij de gewassen die volgens indiener momenteel op de betreffende gronden worden geteeld (mais en grassen), wordt doorgaans een neerwaarts gerichte spuitmethode toegepast, waarbij er geen, althans veel minder sprake is van drift. Verder zijn er ook nog andere mogelijkheden om de mogelijke effecten van drift te beperken. In dit geval zijn er diverse concrete mogelijkheden om die drift te voorkomen dan wel te beperken op een zodanige wijze dat die geen negatief effect heeft op het voorliggende plan. Uit recent wetenschappelijk onderzoek blijkt ook dat eventuele maatregelen, zoals rekening houden met actuele windrichting, in de bedrijfsvoering inpasbaar zijn en reeds in de praktijk worden toegepast. Daarmee wordt in de praktijk al invulling gegeven aan de zorgplicht om effecten te beperken.

De agrarische percelen van inspreker zijn gelegen binnen het plangebied van het Masterplan Loverbosch van de gemeente Asten, dat gefaseerd wordt gerealiseerd. Loverbosch fase 1 is al geruime tijd in gebruik. Daarbij zijn meerdere woningen van fase 1 op kortere afstand dan 50 m¹ gelegen van de agrarische percelen van inspreker. Inspreker dient dan ook al in de huidige situatie vanuit zijn zorgplicht de effecten van drift op woningen in Loverbosch te beperken.

Op basis van bovenstaande kan de drift en de te verwachten beperkte effecten van zodanige aard worden geacht dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Voorts kan daarbij ook al worden aangegeven dat het voorzienbaar is dat de betreffende gronden naast het plangebied niet zullen worden gebruikt voor andere gewassen die dienen te worden behandeld middels een op- of zijwaarts gerichte bespuiting, zoals bloemen- of fruitteelt waardoor onder alle omstandigheden sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening.

De vraag die in het kader van de verdere planprocedure ter beoordeling voorligt is of met de mogelijkheid dat de afstand van 50 meter komt te vervallen rekening mag worden gehouden bij de vaststelling van het plan. Hierbij is in de eerste plaats van belang dat sprake is van een concreet voornemen om het huidige agrarische gebruik te wijzigen en dat die wijziging van het gebruik binnen de planperiode voorzienbaar is.

- Gezien de omstandigheden dat hier sprake is van een bedrijf dat recent niet meer heeft uitgebreid en wel plannen kenbaar heeft gemaakt om het bedrijf te staken dan wel de bedrijfsvoering te

wijzigen, is verandering van dit bestaande agrarische gebruik binnen de planperiode zodanig onwaarschijnlijk dat in redelijkheid geen rekening hoeft te houden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden.

- *Voorts is relevant om rekening te houden met de mogelijke ontwikkelingen ten aanzien van het betreffende agrarische bedrijf. Het betreffende bedrijf voert immers constructieve gesprekken – met derden – over de beëindiging van de bedrijfsvoering en het inbrengen van de gronden in het woningbouwproject Loverbosch Fase IV.*

Gelet op de concrete plannen van indiener, inhoudende het beëindigen van zijn agrarisch bedrijf en het inbrengen van de betreffende gronden in het woningbouwproject Loverbosch Fase IV en de stand van zaken van het overleg tussen partijen, geldt dat concreet voorzienbaar is dat op het moment van besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan sprake is van een situatie en afspraken daarover die niet aan de vaststelling van het plan in de weg staan.

In het kader van de Omgevingswet (waarvan de inwerkingtreding is voorzien per 1 juli 2023) geldt dat ten aanzien van het hanteren van gewasbeschermingsmiddelen eisen worden gesteld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen daarmee dus extra strengere maatregelen gaan gelden voor het hanteren van deze middelen, hetgeen een extra waarborg is dat ter plaatse sprake zal zijn een situatie die past bij een goede ruimtelijke ordening dan wel goede fysieke leefomgeving.

Gelet op het voorgaande is de conclusie op zijn plaats dat indiener niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd als gevolg van het planvoornemen. De inspraakreactie is dan ook ongegrond en leidt niet tot wijziging.