

Responsnota ontwerp-bestemmingsplan De Beekse Akkers - 1^e herziening

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van vrijdag 19 mei 2017 tot en met vrijdag 30 juni 2017 voor een ieder het ontwerp-bestemmingsplan De Beekse Akkers - 1^e herziening ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de gemeentelijke publicatiekast, in de editie van de Nederlandse Staatscourant van donderdag 18 mei 2017 (nr. 27669), in de Mooi Laarbeek-krant van donderdag 18 mei 2017 en langs elektronische weg (op de website van de gemeente Laarbeek en www.ruimtelijkeplannen.nl).

Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken omtrent het ontwerp-bestemmingsplan De Beekse Akkers - 1^e herziening.

Inzake het ontwerp-bestemmingsplan De Beekse Akkers - 1^e herziening is op 29 juni 2017 een schriftelijke zienswijze ontvangen van de heer H.L. Verhoeven. Deze zienswijze is als ontvankelijk aangemerkt.

Ook is op grond van het voorontwerp-bestemmingsplan ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening een reactie ontvangen van de provincie Noord-Brabant. Bij reactie van 2 november 2016 is medegedeeld dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Daarbij heeft de provincie zich beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Per brief van 20 december 2011 heeft het ministerie de gemeente geïnformeerd over de beëindiging van advisering en coördinatie door de VROM-Inspecties. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het meer neerleggen van beslissingen dichterbij de burger. Het Rijk toetst bestemmingsplannen niet meer op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen.

Waterschap Aa en Maas is niet bij het vooroverleg betrokken omdat in de provincie-brede Algemene keur van de Brabantse waterschappen een uitzondering opgenomen op de watertoets-plicht bij een bebouwingsoppervlak onder 2.000 m². Bij de onderhavige herontwikkeling wordt deze oppervlakte-grens niet overschreden

Onderstaand wordt samenvattend de ingebrachte zienswijze weergegeven en direct aansluitend van een reactie voorzien. Het feit dat de zienswijze gecomprimeerd is weergegeven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is geheel beoordeeld.

H.L. Verhoeven, De Ruijterweg 5 te Beek en Donk

Zienswijze

1. Voor de realisatie van de zes woningen moet het huidige eiland vergroot worden. Dit gaat ten koste van de aanwezige waterpartij die fungeert als waterberging en overstort. De berekeningen die voor het moederplan zijn gemaakt zijn uitgegaan van $T=25$ en niet van $T=100$. Vanuit de huidige klimaatveranderingen en de fikse buien waar ook deze regio mee getergd wordt dient er uitgegaan te worden van $T=100$. Na vergroting van het eiland zal de retentievijver circa 2.750 m^2 kleiner zijn dan de volgens het huidige bestemmingsplan benodigde 10.468 m^2 . Er zijn geen nieuwe berekeningen gemaakt. Daarmee voldoet dit bestemmingsplan niet aan de gestelde eisen van de Wro. Er is onvoldoende aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
2. Wanneer gekeken wordt naar de parkeeroplossing die nu is voorgesteld, zijn de nodige problemen te verwachten. In het plan met de appartementen was sprake van de realisatie van een parkeergarage waarin ruim voldoende capaciteit was opgenomen om de benodigde parkeerplaatsen (incl. bezoekers) op eigen terrein op te vangen. Het beleid van de gemeente Laarbeek is erop gericht dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgevangen. Deze regel hanteert de gemeente wel voor particulieren, maar niet voor deze ontwikkeling. Uitgaande van het eigen terrein dienen de parkeerplaatsen op het eiland te worden gerealiseerd. Door de volle omvang is er op het eiland slechts ruimte voor 6 parkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen worden elders aan de De Ruijterweg gerealiseerd. Het is heel denkbaar dat in de toekomst mijn locatie alsnog ontwikkeld wordt voor extra woningbouw. Door nu al ruimtes hiervan in beslag te nemen voor parkeerplaatsen die elders niet opgevangen kunnen worden, wordt het voor toekomstige plannen nog lastiger om een juiste parkeeroplossing te vinden.
3. In het bestemmingsplan is geen beplantingsplan opgenomen. De woningen worden op een eiland gerealiseerd. De relatie met het water ontbreekt volledig, wat is de toegevoegde waarde dan van deze woningen.
4. Het hofje is slechts toegankelijk met 1 brug. Iedere ontwikkeling dient te worden voorzien van een calamiteitenontsluiting. Deze ontbreekt in dit plan.

Reactie

1. Allereerst hoeft de gemeente zich strikt formeel in dit kader niet in het bestemmingsplan jegens het Waterschap (c.q. reclamant) te verantwoorden over het waterhuishoudingssysteem binnen De Beekse Akkers. In de provincie-brede Algemene keur van de Brabantse waterschappen (w.o. Waterschap Aa en Maas) is een uitzondering op deze verantwoordingsplicht opgenomen bij een bebouwingsoppervlak onder 2.000 m^2 . Bij de onderhavige herziening wordt deze oppervlakte niet overschreden. Het waterschap vindt de invloed van een dergelijk bebouwingsoppervlak op de retentiebehoefte dermate gering, dat men een zware toetsing niet proportioneel acht.

Maatgevend is in dit verband het verschil tussen het bestemde wooneiland in het moederplan en het bestemde wooneiland in de onderhavige herziening. Dit verschil is - ten opzichte van de totale vijver - verwaarloosbaar klein. Nu zich in de bestaande situatie geen problemen hebben voorgedaan, ligt het in de lijn der verwachting dat zich in de nieuwe situatie ook geen retentieproblemen voordoen. Bovendien heeft de gemeente altijd nog de mogelijkheid om handmatig de uitstroomsnelheid - bijvoorbeeld bij een clusterbui - te verhogen

Bovendien heeft de gemeente nog een significante uitbreiding van de retentievijver in het vooruitzicht. Op het akkerbouwperceel in de oksel van de Lieshoutseweg en de Oranjelaan is een woningbouwontwikkeling voorzien, omgeven door water. Met deze toekomstige waterberging achter de hand is in het eindbeeld van De Beekse Akkers beslist geen sprake van ondercapaciteit.

2. Door reclamant wordt onterecht een vergelijking gemaakt tussen het huidige projectplan en het voorheen beoogde plan met 12 appartementen. Het appartementengebouw is

immers niet haalbaar gebleken, vandaar de onderhavige bestemmingsplanherziening. Het huidige plan met zes patiowoningen dient dus op zijn eigen merites te worden beoordeeld.

De openbare ruimte waarbinnen parkeeroplossingen worden gezocht blijft niet beperkt tot de toegangsweg op het eiland. Ook in de overige gebiedsdelen binnen De Beekse Akkers (de buurten) is een deel van de plaatselijke parkeeropgave ingevuld op eigen terrein (opritten, garages) en een deel ingevuld in de openbare ruimte. Dit is dus beslist geen ongebruikelijke werkwijze. Het is logisch dat reclamant het wooneiland door zijn vorm als een zelfstandige entiteit beschouwd, het eiland is echter onlosmakelijk verbonden met het grotere geheel: woonwijk De Beekse Akkers.

De zes parkeerplaatsen die worden gerealiseerd als langspaarkeerplaatsen aan de De Ruijterweg zijn doelbewust gesitueerd 'in de luwte' van het eiland, zodat deze parkeerplaatsen vanaf de Lieshoutseweg voor een belangrijk deel aan het oog worden onttrokken. Deze afscherming wordt nog versterkt door de beoogde groene inpassing van de parkeerplaatsen met haagbeplanting.

Mocht de locatie van reclamant op enig moment voor herontwikkeling in aanmerking komen, dan dienen de mogelijkheden en onmogelijkheden binnen en buiten dit plangebied op dat moment in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Het is in dit verband weinig zinvol om nu al rekening te houden met een toekomstige ontwikkeling waarvan niet zeker is of deze ooit het levenslicht zal zien.

3. Het is in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' niet relevant welke soort beplanting binnen het plangebied wordt toegepast. Van belang is dat het eiland door groen zal worden omzoomd. Deze bestemming 'groen' is verwerkt op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding. De invulling van dit groen is aan de gemeente en behoort tot de verdere planuitwerking.

Dat de relatie met het water ontbreekt is een bewering voor rekening van reclamant. De gemeente is van mening dat met de landtong aan de noordzijde van het eiland, de vlonders aan het water en de naar buiten gerichte uitstraling van de woningen, wel gelijk mag worden gesproken van een watergerelateerde ontwikkeling.

4. Volgens reclamant zou iedere ontwikkeling moeten worden voorzien van een calamiteitenroute. Dit is te rigide geformuleerd. Brandweer en ambulancedienst gaan meer en meer uit van een praktische benadering van de (niet bindende) regelgeving. In het geval van een onverhoopte brand op het wooneiland gaat het om standaardwoningbouw die goed is te bestrijden vanaf een opstelplaats aan de De Ruijterweg of de Lieshoutseweg. De brandweer heeft in dit concrete geval dus niet eens de behoefte om zich met het voertuig daadwerkelijk op het eiland te begeven. Middels een hoogwerker en/of de beschikbaarheid over 120 meter slang is een eventuele brand prima vanaf 'de wal' te bevechten.

De daadwerkelijke toetsing van het bouwplan aan de bereikbaarheidsregels voor hulpdiensten vindt overigens plaats bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning, niet in het onderhavige geval van een bestemmingsplanherziening.