

Tekst Spreekrecht Commissievergadering Grondgebied zaken Gemeente Bergeijk

Agenda punt 8b : Raadsvoorstel bestemmingsplan Forest Village Bergeijk

Datum : 11 januari 2022

Spreker: Vereniging van Bungaloweigenaren De Zwarte Bergen

Geacht College, geachte Raads- en Commissieleden,

Allereerst dank voor de mogelijkheid om in te spreken tijdens deze vergadering. Omdat de spreektijd slechts maximaal 5 minuten bedraagt, en dit voor ons te kort is om onze punten te verduidelijken, hebben wij ervoor gekozen om onze bijdrage schriftelijk in te dienen.

Wij hebben kennis genomen van de Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "Forest Village" van 14 december 2021 met hierin opgenomen de reactie van de gemeente. Wij kunnen ons niet vinden in deze reactie en zullen nogmaals proberen onze bezwaren duidelijk te maken en reageren op de argumenten van de gemeente.

Wij hadden verwacht dat ten tijde van de behandeling van dit Raadsvoorstel bekend zou zijn wie de investeerder is van de ontwikkeling van Forest Village. De initiatiefnemer, De Zwarte Bergen Invest, (ZBI) heeft bij ons aangegeven dat er op dit moment nog geen investeerder is. We hebben allemaal de mooie artist impressions gezien van het masterplan. Maar of dit masterplan uitgevoerd gaat worden weten we niet. Een toekomstige investeerder kan ook een ander plan laten uitvoeren, mits binnen de regels van het dan geldende bestemmingsplan. Hierdoor vinden wij het van groot belang dat de door ons aangedragen punten goed geborgd worden in het bestemmingsplan. Wij zien namelijk dat de gemeente in haar reactie in de Nota van Zienswijzen regelmatig verwijst naar het masterplan, maar wij hebben nog geen zekerheid dat dit plan ook uitgevoerd gaat worden.

De architect van het masterplan heeft aangegeven dat het niet mogelijk is de bestaande bungalows en de daaraan gekoppelde infrastructuur te integreren. De bestaande bungalows vormen een apart deelgebied. Wij kunnen ons vinden in het idee van een apart deelgebied, maar wat ons stoort in het ontwerp, is dat dit deelgebied **niet volledig** losgekoppeld wordt, maar gebruikt gaat worden als achter uitgang van het nieuwe park.

Waar in het nieuwe park open plaatsen worden gecreëerd met groen, zand en/of water krijgen wij de parkeerplaats voor personeel, de ophaallocatie voor huisvuil, en de laad/losplaats van vrachtwagens. We vinden het jammer dat er geen poging is gedaan om een mooie overgang te creëren tussen het oude en het nieuwe park. Wat los staat van het bestemmingsplan, maar wel erg belangrijk is voor de bungaloweigenaren, is de service- en dienstverlening (is deels geborgd in de notariële leveringsakte). Initiatiefnemer heeft hierover eens gemeld "Wij trekken er onze handen van af en willen er een potentiële koper zo min mogelijk mee belasten". Deze opmerking en de ervaring van de laatste jaren geeft ons geen vertrouwen voor de toekomst, zeker niet als wij niet weten wie de nieuwe eigenaar wordt.

Verkeer / ontsluiting

Het gevoel van “achter uitgang” wordt versterkt door het vele verkeer dat afgewikkeld gaat worden door het huidige bungalowdeel. Wij zouden dus graag zien dat de keuze gemaakt gaat worden dat de ontsluitingsroute voor de nieuwe huisjes aan de binnenring enkel kan lopen via de ontsluiting aan de noord-west zijde. In het plan wordt deze route nog optioneel genoemd.



De noordelijke route wil men gaan gebruiken voor logistiek bijvoorbeeld afvalinzamelaars, linnentransport, personeel en groenonderhoud van het park. Dit gaat dus allemaal plaatsvinden midden tussen bestaande bungalows. We willen hierbij nogmaals verwijzen naar onze opmerkingen onder punt 2 in onze zienswijze, de verkeersbewegingen in de oude situatie (met drukte in zomerseizoen en weekenden) is niet te vergelijken met een park dat het hele jaar open is. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat alle dagelijkse bevoorrading voor winkel en restaurant gaat plaatsvinden via de oostelijke entree. Dit ligt echter niet vast in het bestemmingsplan. Als het bestemmingsplan gemotoriseerd verkeer toelaat via de noordelijke route naar het centrale gebouw, dan kan straks ook de keuze gemaakt worden dat al het vrachtverkeer hier over gaat ten behoeve van het laden en lossen bij het centrale gebouw. Dit verschilt wel degelijk met de vroegere situatie, waarbij laden en lossen plaatsvond achter de winkel en het horeca-gebouw, op ruime afstand van de bungalows. Vandaar dat wij in het bestemmingsplan geborgd willen hebben dat er geen gemotoriseerd verkeer over het bestaande bungalow deel mag (met uitzondering van bestemmingsverkeer).

Bufferzone

De gemeente geeft in de reactie aan dat met een bufferzone gedeeltelijk tegemoet is gekomen en dat een bufferzone van 5 meter een gangbare afstand is. Gezien het bouwvolume welke mogelijk gaat worden in de nieuwe situatie zijn wij het hier mee oneens. In de bufferzone aan de zuidkant zal een ontsluitingsweg moeten komen voor de bungalows (ligt er nu al). Een groot deel van de bungalows is anders niet meer bereikbaar. Het zet de lezer op het verkeerde been om hier de term bufferzone te gebruiken. Deze bufferzone van 5 meter kan enkel gebruikt worden als ontsluitingsweg voor de bungalows. Daarom vragen wij een bufferzone van 10 meter, zodat hierin de ontsluitingsroute kan liggen en daarnaast er ook ruimte is voor een groene bufferzone. De gemeente vergelijkt de bufferzone met de huidige situatie, een afstand tot een stacaravan. Dit is appels met peren vergelijken. De toekomstige bebouwing gaat erg hoog worden. Het bouwoppervlak kan dan wel gelijk blijven in de nieuwe situatie, het bouwvolume in het nieuwe deel zal enorm toenemen, gezien de toegestane goot en nokhoogten. U zult begrijpen dat 5 meter afstand tot een stacaravan van 3 meter hoog omgeven met groen, anders voelt dan 5 meter afstand tot een groot gebouw met een nokhoogte van 15 meter. Derhalve is voor ons een bufferzone van minimaal 10 meter een vereiste.

Daarnaast is de afstand ook wenselijk in verband met de bezonning in de tuinen van aangrenzende bungalows. De gemeente geeft in een reactie aan dat er nu ook schaduwwerking is van aangrenzende bosschages. Wij willen benadrukken dat de open boomtoppen van de dennen nog voldoende zon doorlaten. Deze schaduwwerking is anders dan de toekomstige situatie, als er op korte afstand een massief gebouw staat welke de zon volledig tegenhoudt. Onze bungalows zijn allen op het zuiden georiënteerd met terras en glazen schuifdeurwand. Het zou dus niet juist zijn als door de nieuwe plannen de bezonning bij een aantal bungalows zeer beperkt is. Overigens hebben wij geen kennis kunnen nemen van bijlage 12. Het lijkt erop dat deze niet openbaar is gemaakt (of wij hebben het niet kunnen vinden).

Aan de oostzijde staan een aantal bungalows dicht tegen de oostelijke perceelsgrens. Dit heeft te maken met grondruil (op verzoek van de vroegere exploitant) uit het verleden. Als compensatie hebben ze hiervoor gronden aan de oostzijde in bruikleen gekregen zodat de privacy bij hun bungalows gewaarborgd bleef. Als deze bruikleen verdwijnt is een bufferzone van 5 meter minder dan de huidige situatie. Een bufferzone van 10 meter is noodzakelijk door de aanwezige hoogteverschillen met inkijk in de tuinen en bungalows.

Het plan is met de omgeving besproken

In het raadsvoorstel wordt aangegeven dat het plan met de omgeving is besproken. Dit klopt maar wij hebben toch een aantal opmerkingen met betrekking tot het proces. In het voorjaar van 2019 werden diverse partijen uitgenodigd voor werkateliers. De bungaloweigenaren werden hier als enige niet voor uitgenodigd. Uiteindelijk hebben de werkateliers toch plaats kunnen vinden, omdat wij in deze periode een VvE vergadering hadden belegd, en hier aan de initiatiefnemers en de gemeente de ruimte hebben gegeven voor zo'n werkatelier.

Op 12 juli 2021 hebben wij een overleg gehad met initiatiefnemer naar aanleiding van onze inspraakreactie op het bestemmingsplan. In de voorgaande perioden hebben wij ook wel overleg gehad met initiatiefnemer, maar dit was altijd op initiatief van de VvE en het onderwerp van deze bijeenkomsten betrof de service- en dienstverlening, waarvoor de bungaloweigenaren een vergoeding betalen aan ZBI. Behoudens het overleg op 12 juli 2021 heeft ZBI ons nooit betrokken bij de nieuwe plannen.

Daarnaast heeft 1 van onze leden ook een inspraakreactie ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan. Hierop is geen reactie meer gekomen van de gemeente (behoudens melding in de Nota van Inspraak). De VvE heeft wel een reactie gekregen van de gemeente, echter pas in een laat stadium met de mededeling dat ze het vergeten waren.

Onze zienswijze hebben wij op 2 manieren ingediend. Digitaal en bij de balie bij het gemeentehuis. Helaas werd deze zienswijze niet doorgestuurd naar de Raadsleden. Van de griffier begrepen we dat er intern iets was misgegaan. Wij vinden het van groot belang dat ook onze brief bij de Raadsleden terecht komt, hierin stond namelijk meer dan de samenvatting in de Nota van Zienswijzen.

Tot slot

Wij willen een nieuwe ontwikkeling op het terrein van voormalig vakantiepark De Zwarte Bergen zeker niet tegenhouden. Integendeel zelfs, wij zien een nieuwe ontwikkeling graag op korte termijn verschijnen. Momenteel biedt het park een troosteloze aanblik en alle recreatieve voorzieningen zijn verdwenen. Echter ook wij willen in de toekomst in onze bungalow genieten van een omgeving met “landschapsbeleving, rust en privacy”. We zouden de commissie willen vragen aan de Raad te adviseren om het plan pas vast te stellen als de nieuwe eigenaar bekend is. Mocht deze bekend zijn voor 27 januari dan zouden wij u willen verzoeken de Raad te adviseren het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met hierin minimaal opgenomen onderstaande twee wijzigingen:

- Rondom het bestaande bungalowdeel wordt een bufferzone opgenomen van 10 meter.
- Geen ontsluitingsroutes voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van het nieuwe deel over het bestaande bungalowdeel.

Luyksgestel, 10 januari 2022

Bestuur Vereniging van Bungaloweigenaren De Zwarte Bergen