

Gemeente Waalre

Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties

Voorontwerp bestemmingsplan 'De Keizer'

Het voorontwerp bestemmingsplan 'De Keizer' heeft ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In de periode van 24 januari 2019 tot en met 20 februari 2019 kon eenieder hun inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn 14 inspraakreacties ontvangen.

Er is tevens vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening gevoerd. De relevante stukken zijn voorgelegd aan verschillende overlegpartners. Er zijn in totaal 3 vooroverlegreacties ontvangen; van de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio.

De ingekomen vooroverlegreacties zijn hieronder kort samengevat, waarna inhoudelijk op elke reactie is ingegaan.

Tot slot is een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan aan het plan.

Gelijktijdig met bestemmingsplan 'De Keizer' heeft het bestemmingsplan 'Locatie Ligtfoot Aalst' ter inzage gelegen. Beide bestemmingsplannen maken woningbouwprojecten mogelijk die een sterke binding met elkaar hebben. Aan groot aantal inspraakreacties heeft betrekking op beide bestemmingsplannen. Dat betekent dat een aantal reacties in de 'Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties' van beide plannen is opgenomen.

Inspraakreacties

1.

- a.** Inspreker wil weten of er voldoende parkeerplaatsen zijn in verhouding met het aantal woningen dat wordt gerealiseerd.
- b.** Ook maakt inspreker zich zorgen over de parkeerdruk als het druk is bij restaurant Lugar, het kerkhof of bij de kerk.
- c.** Tot slot is het inspreker niet duidelijk hoe eventueel eenrichtingsverkeer geregeld gaat worden. Belangrijk is om de Akkerstraat in dat plan te betrekken.

Reactie gemeente

- a.** Onderhavig bestemmingsplan maakt één van de woningbouwprojecten mogelijk in het gebied dat globaal begrensd wordt door de Akkerstraat, de Gelstelsestraat, de Prunellalaan, de Trolliuslaan en de Primulalaan. Het betreft het gebied waarvoor op 18 april 2017 de gebiedsvisie 't Hazzo e.o. is vastgesteld. De ontwikkelingen zijn in samenhang met elkaar beschouwd wat betreft de effecten op het verkeer in en direct rond de wijk en de toenemende parkeerbehoefte.

Onafhankelijk onderzoek toont aan dat de reeds gerealiseerde en in ontwikkeling zijnde woningbouwprojecten niet zullen leiden tot extra knelpunten op het gebied van verkeer en parkeren in de wijk. De verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen in de woonstraten in en om het plangebied kan zonder problemen worden opgevangen en de woningbouwontwikkelingen voorzien in voldoende parkeren op eigen terrein. Door de gemeente Waalre wordt bij nieuwe woningbouwontwikkelingen op basis van ervaringscijfers, en in aansluiting op de parkeernormen zoals die opgenomen zijn in de publicaties van het CROW, een norm van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd, inclusief parkeren voor bezoekers. Er wordt geen onderscheid gemaakt in woningtypes.

In absolute zin zijn er derhalve geen knelpunten te verwachten als gevolg van realisatie van onderhavig woningbouwplan. Dit neemt niet weg dat de bewoners van met name de Gestelsestraat en de Akkerstraat zorgen hebben over, en overlast ervaren van, de huidige en toekomstige verkeers- en parkeersituatie. De gemeente neemt deze signalen serieus. De geuite zorgpunten geven aanleiding om met de omwonenden op zoek te gaan naar mogelijke oplossingen voor de gesignaleerde problemen en zorgen over de toekomstige situatie. Onderzocht wordt of onder andere éénrichtingsverkeer kan worden ingesteld op de Gestelsestraat ter voorkoming van sluipverkeer en de mogelijkheden voor snelheidsremmende maatregelen worden onderzocht. Daarmee ontstaat mogelijk extra parkeerruimte. Ook de Akkerstraat wordt in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt daarnaast gekeken naar de parkeerbehoefte die ontstaat vanuit de bezoekers van restaurant Lugar aan de Gestelsestraat 2.

Bovenstaand onderzoek wordt parallel aan het traject van het bestemmingsplan uitgevoerd, maar vormt geen onderdeel van de procedure om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt op grond van de geldende parkeernormen aangetoond dat het plan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen en dat het verkeer in en rondom de wijk op een adequate manier kan worden afgewikkeld.

b. Zie onder a.

c. Zie onder a.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.

- a.** Inspreker wil weten of hij in de toekomst nog kan parkeren bij zijn woning. Naar zijn mening zou parkeren voor vergunninghouders moeten worden ingevoerd in de Gestelsestraat.

Reactie gemeente

- a.** Zie beantwoording van inspraakreactie 1, onder a.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.

- a. Inspreker geeft aan in te kunnen stemmen met het plan, maar maakt zich zorgen over het parkeerprobleem in de Gestelsestraat en Akkerstraat. Er is nu al een probleem met bezoekers van restaurant Lugar en de verbouwing van de school.

Reactie gemeente

- a. Zie beantwoording van inspraakreactie 1, onder a.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.

- a. Inspreker heeft opmerkingen ten aanzien van het instellen van eenrichtingsverkeer op de Gestelsestraat. Inspreker verwacht dat er hierdoor meer verkeer door de Akkerstraat gaat komen. De vraag is of de Akkerstraat dat aan kan en of er een analyse is uitgevoerd die openbaar is.
- b. Ook zal er meer verkeer door de Kosterhof gaan omdat de aansluiting van de Raadhuisstraat met de Gestelsestraat niet makkelijk is.
- c. Tot slot geeft inspreker aan dat de Gestelsestraat een gevaarlijke weg wordt. De snelheid van het autoverkeer ligt er nu al veel te hoog en zal alleen maar toenemen als eenrichtingsverkeer wordt ingevoerd. Welke snelheidsremmende maatregelen worden er genomen bij de kruisingen om die veiliger te maken? Vooral met het oog op fietsende scholieren die via de Akkerstraat op de Gestelsestraat komen.

Reactie gemeente

- a. Zie beantwoording van inspraakreactie 1, onder a.
- b. Zie onder a.
- c. Zie onder a.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.

- a. Inspreker vraagt zich af wat de mogelijkheden zijn voor het plaatsen van een nieuwe erfafscheiding vanwege de privacy van de achtertuin.
- b. Er wordt erg hard gereden in de Akkerstraat, vooral door verkeer dat uit de Kosterhof en Kerkhoflaan komt.
- c. Tot slot geeft inspreker aan dat parkeren een groot probleem gaat worden.

Reactie gemeente

- a. Afspraken over privacy en erfafscheidingen worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Dergelijke afspraken kunnen met de ontwikkelaar van het woningbouwgebied worden gemaakt.
- b. Zie beantwoording van inspraakreactie 1, onder a. Overlast vanwege te hard rijdend gemotoriseerd verkeer kan erg vervelend en ook onveilig zijn. Deze vorm van overlast is echter niet toe te schrijven aan de ontwikkeling die door onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. In het kader van de inspraak is dit onderdeel van de reactie niet relevant. De

geuite zorg wordt echter wel meegenomen in de verkeer- en parkeerstudie voor de Gestelsestraat en omgeving.

- c. Zie onder b.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.

- a. Inspreker heeft opmerkingen ten aanzien van het parkeren. Er staan nu al veel auto's op de openbare weg en dat neemt alleen maar toe door realisatie van het plan.
- b. Er zal sluipverkeer ontstaan om eenrichtingsverkeer te ontlopen.
- c. Er wordt veel te hard gereden in de Akkerstraat.
- d. Tot slot is inspreker van mening dat de Akkerstraat veel te smal is voor passerend verkeer.

Reactie gemeente

- a. Zie beantwoording van inspraakreactie 1, onder a.
- b. Zie onder a.
- c. Zie onder a. en zie beantwoording van inspraakreactie 5, onder b.
- d. Zie onder a.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.

- a. Inspreker wil weten wat er aan de wateroverlast wordt gedaan. Er is nu al veel overlast omdat de woning van inspreker een stuk lager ligt dan de omliggende woningen.
- b. De Akkerstraat is te smal en daardoor niet geschikt voor verkeer in twee richtingen. I.v.m. met sluipverkeer zou eenrichtingsverkeer wenselijk zijn.
- c. Inspreker voorziet problemen t.a.v. parkeren.
- d. Inspreker wil graag een nulmeting vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden, want er bestaan zorgen ten aanzien van schade aan de woning door de bouwwerkzaamheden.
- e. In verband met de borging van de privacy wenst inspreker inzage in de vormgeving van onder andere de raampartijen van de nieuwe woningen.

Reactie gemeente

- a. Bij de gemeente zijn geen problemen met de waterhuishouding bekend op en om het perceel van inspreker. Ook zijn er geen problemen te verwachten als gevolg van realisatie van de nieuwe woningbouwlocatie. Hoe omgegaan wordt met water in het gebied is omschreven in paragraaf 4.4 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.
- b. Zie beantwoording van inspraakreactie 1, onder a. De reactie van inspreker wordt meegenomen in de verkeers- en parkeerstudie rond de Gestelsestraat.
- c. Zie onder b.

- d. De ontwikkelaar van het woningbouwproject is verantwoordelijk voor mogelijke negatieve gevolgen van de werkzaamheden op omliggende woningen en percelen. Met de ontwikkelaar kunnen afspraken worden gemaakt over een nulmeting en over hoe met eventuele schade als gevolg van de werkzaamheden wordt omgegaan. De gemeente is daar geen partij in.
- e. Afspraken over de vormgeving van raampartijen van de nieuwe woningen worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Dergelijke afspraken kunnen met de ontwikkelaar van het woningbouwgebied worden gemaakt in het kader van de omgevingsvergunning van de woningen.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.

- a. Inspreker uit zijn zorgen over te weinig parkeerplaatsen in de Akkerstraat en de Gestelsestraat. Zijn suggestie is om bomen te vervangen door parkeerplaatsen, eventueel in combinatie met het planten van kleine bomen.
- b. Inspreker ervaart verkeersoverlast in de Akkerstraat.

Reactie gemeente

- a. Zie beantwoording van inspraakreactie 1, onder a. Uitgangspunt is bestaand groen zo veel mogelijk behouden blijft en wordt ingepast in de nieuwe ontwikkeling. Indien noodzakelijk worden aanpassingen gedaan. Dat kan betekenen dat groen verdwijnt, wordt vervangen of wordt toegevoegd. Dergelijke keuzes worden echter niet op het niveau van het bestemmingsplan gemaakt, maar komen aan de orde bij een eventueel inrichtingsplan.
- b. Zie onder a.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9.

- a. Inspreker verwacht een toename van geparkeerde auto's in de Gestelsestraat als gevolg van de bewoners van de nieuwe woningen en bezoekers van restaurant Lugar. De suggestie wordt gedaan om parkeren voor vergunninghouders in te voeren. Bezoekers van Lugar kunnen hun auto parkeren bij De Leesakker. De parkeernorm van 1,5 wordt nu al niet gehaald in de Gestelsestraat en zeker niet in de toekomst.

Reactie gemeente

- a. Zie beantwoording van inspraakreactie 1, onder a. Op dit moment is er geen aanleiding om parkeren voor vergunninghouders in te voeren.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10.

- a. Inspreker vraagt aandacht voor parkeerproblemen en sluipverkeer in verband met de nieuwbouw van woningen en appartementen aan de Prunellalaan, Gestelsestraat en Akkerstraat.

Reactie gemeente

- a. Zie beantwoording van inspraakreactie 1, onder a.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11.

- a. Inspreker vraagt verzilvering van de toezegging om onderzoek te doen naar de verkeersdruk in de Akkerstraat.
- b. Inspreker geeft aan dat de bomen in de Akkerstraat plak geven op de auto's.
- c. Tot slot geeft inspreker aan dat de Akkerstraat bij invoering van eenrichtingverkeer een afvoerweg dreigt te worden. Verzoek om dat in het onderzoek mee te nemen.

Reactie gemeente

- a. Zie beantwoording van inspraakreactie 1, onder a. De Akkerstraat maakt onderdeel uit van het onderzoek.
- b. Mogelijke overlast van bestaande bomen is voor het nieuwe bestemmingsplan niet relevant.
- c. Zie onder a.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12.

- a. Inspreker geeft aan dat er nu al een grote parkeerdruk is in de Akkerstraat en Kosterhof. Er wordt veel buiten de parkeervakken geparkeerd. De parkeerdruk gaat alleen maar verder toenemen. De nieuwe bewoners nemen parkeerplaatsen aan de Gestelsestraat in, waardoor mensen naar de Akkerstraat en Kosterhof gaan uitwijken.
- b. Inspreker vraagt zich af waarom eenrichtingsverkeer aan de orde is in dit bestemmingsplan. Dat is meer een issue ten aanzien van sluipverkeer in de avondspits.

Reactie gemeente

- a. Zie beantwoording van inspraakreactie 1, onder a.
- b. Wij zijn met inspreker, zoals in eerdere beantwoording aangegeven, van mening dat een discussie op het vlak van mogelijk éénrichtingsverkeer niet thuishoort in deze bestemmingsplanprocedure. Omdat echter gebleken is dat verkeer en parkeren belangrijke zorgpunten zijn van de bewoners in deze omgeving zal hiernaar in een afzonderlijk traject onderzoek worden gedaan.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13.

- a. Inspreker geeft aan dat de parkeermogelijkheid in samenhang met de omgeving onduidelijk is. Binnen het plan zou een parkeernorm zijn van 1,5 parkeerplaats per woning. Inspreker vraagt zich af of die norm gehaald

wordt, mede vanwege de aanwezigheid van een restaurant. Op dit moment kan 's avonds nog worden uitgeweken naar het terrein van Ligtvoet, maar dat kan straks niet meer.

- b.** Inspreker verzoekt om eenrichtingsverkeer in te stellen en om te handhaven op foutief uitrijden vanuit de Gestelsestraat naar de Raadhuisstraat en op rijden met te hoge snelheid.
- c.** Onduidelijk is hoe in het nieuwe plan wordt omgegaan met de waterbeheersing. Bij noodweer is het gebied erg gevoelig voor overloop van de riolering.
- d.** Tot slot geeft inspreker de suggestie om bij wijzingen van het bestemmingsplan de effecten op de omgeving dieper te analyseren. In dit geval zou het moeten gaan over het gebied dat wordt omsloten door de Burgemeester Mollaan, de Prunellalaan, de Raadhuisstraat en de Eindhovenseweg.

Reactie gemeente

- a.** Zie beantwoording van inspraakreactie 1, onder a.
- b.** Zie onder a.
- c.** Hoe omgegaan wordt met de waterhuishouding in het gebied is omschreven in paragraaf 4.4 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. De inrichting wordt zodanig vorm gegeven dat er geen wateroverlast in het gebied zal ontstaan.
- d.** In de toelichting op het bestemmingsplan is de haalbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan alle relevante planologische en milieutechnische aspecten. De conclusie is dat de ontwikkeling van de woningbouwlocatie op alle aspecten haalbaar is.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14.

- a.** Insprekers geven aan dat er bij hen veel onrust leeft omtrent de te verwachten parkeerproblematiek. De woningbouwplannen aan de Gestelsestraat voorzien weliswaar in voldoende parkeerplaatsen, maar de verwachting is dat de bewoners van het woningbouwplan De Kist gebruik maken van de parkeerstrook tegenover Gestelsestraat 22 t/m 34 in plaats van parkeerplaatsen binnen het woningbouwplan De Kist. Bovendien komen door de uitwegen van de nieuwbouwwoningen een aantal parkeerplaatsen in deze parkeerstrook te vervallen. Daardoor komt een deel van de parkeergelegenheid voor de bewoners Gestelsestraat 22 t/m 34 te vervallen.
- b.** De verkeerdruk, onder andere door sluipverkeer in de spits, en rijgedrag op de Gestelsestraat resulteert in verkeersonveilige situatie, mede gelet op het gegeven dat voetgangers moeten uitwijken naar de rijbaan om geparkeerde voertuigen te passeren. Door de woningbouwontwikkelingen neemt de verkeersveiligheid verder toe en dit is onacceptabel.
- c.** De leefbaarheid is in het geding door een toename van geluidsoverlast als gevolg van de rijbaanverharding en uitstoot van uitlaatgassen die blijven hangen tussen de panden aan weerszijden van de Gestelsestraat.
- d.** In navolging op de ambities en wensen 'Waalres akkoord 2018-2022' is, in navolging op het instellen van éénrichtingsverkeer, een renovatie van de openbare ruimte op de Gestelsestraat gewenst.

Reactie gemeente

- a. Zie beantwoording van inspraakreactie 1, onder a.
- b. Zie onder a.
- c. Om de haalbaarheid van de ontwikkeling aan te tonen is onder andere een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan de eisen voor geluidwering en dat een adequaat binnenmilieu kan worden gegarandeerd. Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening vormt geluid geen belemmering. Voor wat betreft de uitstoot van uitlaatgassen geldt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen dusdanig gering is dat er sprake is van een zeer beperkt effect op de luchtkwaliteit. Gezien het totale aantal te realiseren woningen vallen de projecten ruimschoots binnen de grenzen van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (NIBM). Op basis hiervan geldt dat voor ontwikkelingen tot 1500 woningen en met minimaal 1 ontsluitingsweg, vanwege de beperkte impact geen onderzoek behoeft te worden gedaan naar de effecten op de luchtkwaliteit.
- d. Zie onder a.

Conclusie: De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreacties

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

De provincie heeft in een reactie laten weten dat zij zich bij de beoordeling van het bestemmingsplan heeft beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn. Het bestemmingsplan geeft voor de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente Waalre

De reactie van de provincie is voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: de reactie van de provincie Noord-Brabant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Waterschap De Dommel, Postbus 10001, 5280 DA, Boxtel

Waterschap De Dommel heeft een vooroverlegreactie ingediend.

- a. De plantoelichting en watertoets vermelden, dat plan leidt tot een toename van verhard oppervlak van 6.297 m². Is hierbij rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden die het plan biedt, namelijk volledige bebouwing van het bouwvlak en 50 tot 60% bebouwing buiten het bouwvlak (met een maximum van 100 m²) ten behoeve van bijgebouwen?
- b. Het verhard oppervlak binnen het plangebied voert niet af naar oppervlaktewater. Dat betekent dat het gemeentelijk beleid maatgevend is voor de bergingsopgave, in plaats van de Partiële herziening 2018 Keur 2015 van Waterschap De Dommel. Volgens het vGRP geldt een bergingsopgave van $T=10+10\%$ (ca. 39 mm), in plaats van 60 mm vanuit de Algemene Regels bij de Keur. Met het oog op toekomstige, meer

extreme neerslagsituaties als gevolg van klimaatverandering adviseer ik u om desondanks binnen het plan zoveel hemelwater te bergen als dit redelijkerwijs mogelijk is.

- c. Het plangebied ligt in grondwaterbeschermingsgebied (beschermingszone grondwaterwinning). Volgens de Provinciale Milieuverordening is infiltratie van afstromend hemelwater van verhardingen niet toegestaan zonder aanvraag van een ontheffing. Ik verzoek u in het bestemmingsplan aan te geven hoe hiermee wordt omgegaan.
- d. Gezien de voorgaande opmerking, adviseer ik om vanuit de aan te leggen bergingsvoorziening in het plangebied een noodoverloop (overstort) en een vertraagde afvoer aan te leggen naar de gemeentelijke riolering. In een later stadium van de planvoorbereiding kan dit in samenspraak met de gemeente nader technisch worden uitgewerkt.
- e. In het plangebied is een groene ruimte voorzien in het zuidelijke deel van het plangebied, met een oppervlakte van ca. 1.000 m². Hier bestaan mijns inziens kansen voor aanleg van een bovengrondse bergingsvoorziening, mits dit in combinatie met andere functies (speelvoorziening, trapveldje etc.) mogelijk is. Ook kan er mogelijk een combinatie worden gemaakt met de invulling van de bergingsopgave van het zuidelijk gelegen plan Ligtvoet.

Reactie gemeente Waalre

- a. De hoeveelheid verhard oppervlak wordt opnieuw berekend waarbij rekening wordt gehouden met bovenstaande opmerkingen en uitgangspunten. Het lijkt erop dat de verschillen echter niet groot zijn.
- b. Het uitgangspunt bij het ontwerp van het rioolstelsel en waterberging wordt gewijzigd naar 39 mm. Daarnaast wordt gekeken naar mogelijkheden om bij extreme neerslagsituaties hemelwater af te voeren naar de gemengde riolering (overstort).
- c. Er heeft overleg plaatsgevonden met ODZOB over de voorwaarden waaronder hemelwater van de verharding kan infiltreren. Doelstelling is nog steeds om het hemelwater te infiltreren in de bodem. Uitgangspunt is nu dat de infiltratie via een bovengrondse infiltratievoorziening als bijvoorbeeld een wadi geschiedt. De details zijn onder andere afhankelijk van de bergingsopgave (zie hierboven) en de beschikbare ruimte.
- d. Zoals uit de bovenstaande antwoorden blijkt wordt op dit moment onderzocht of met behulp van bovengrondse infiltratie en (nood)overstort in principe een duurzame oplossing voor de wateropgave kan worden gerealiseerd. De detaillering zal bij de technische uitwerking van het plan plaatsvinden.
- e. De locatie is nadrukkelijk in beeld bij het onderzoek naar ruimte voor een bovengrondse bergingsvoorziening. Daarbij zal ook worden bekeken of het wenselijk en/of mogelijk is de bergingsopgaven van zowel dit plangebied als het ten zuiden hiervan gelegen plangebied Ligtvoet in combinatie invulling te geven.

Conclusie: de vooroverlegreactie van Waterschap de Dommel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zal de Toelichting op het bestemmingsplan voor het onderdeel water worden aangepast met inachtneming van het voorgaande.

3. Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, Postbus 242, 5600 AE, Eindhoven

Veiligheidsregio Brabant Zuidoost heeft een reactie ingediend:

- a. Ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten stelt de Veiligheidsregio dat een bouwwerk bestemd voor het verblijf van personen via een tweede route, die nergens samenvalt met de voorkeursroute, bereikbaar moet zijn. De combinatie van beide bestemmingsplannen (Locatie Ligtfoot Aalst en De Keizer) maakt het dat de bereikbaarheid geborgd is.
- b. Binnen het plan worden zover de Veiligheidsregio uit de stukken heeft kunnen opmaken grondgebonden woningen en een appartementencomplex gerealiseerd. Op basis van de beleidsregels dient er binnen 15 minuten na het ter plaatse zijn van de tankautospuut(en) een bluscapaciteit beschikbaar te zijn van 60 m³/uur. Middels de bestaande projectering van de ondergrondse brandkranen aan de Gestelsestraat, Akkerstraat en de Prunellalaan. wordt hieraan voldaan.

c. Reactie gemeente Waalre

De reactie van Veiligheidsregio Brabant Zuidoost wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: de vooroverlegreactie van Veiligheidsregio Brabant Zuidoost geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan is een aantal ambtshalve aanpassingen aan het bestemmingsplan gedaan.

- Op de verbeelding wordt per bouwvlak aangegeven wat het maximaal toegestane aantal woningen is;
- De gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' kan komen te vervallen. De gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' biedt voldoende bescherming;
- In artikel 4.1. onder a wordt 'bij de op naastgelegen percelen gelegen hoofdgebouw' gewijzigd in 'bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen';
- In artikel 4.2.2, onder c, wordt toegevoegd 'dan wel gelijk is aan de breedte van de bestaande gevelopening';
- In artikel 6.2.3, onder b wordt toegevoegd 'aangebouwd bijgebouw';
- In artikel 6.2.5, onder b, nummer 2 wordt de maximale bouwhoogte aangepast van 3,5 meter naar 3,3 meter. Daarmee is de regeling in overeenstemming met het naastgelegen bestemmingsplan 'Locatie Ligtfoot Aalst'.