

Nota van beantwoording inspraakreacties

Stedenbouwkundig plan 'Brabantia'

Op 14 juni 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om, in plaats van een voorontwerp bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan 'Brabantia' ter inzage te leggen ten behoeve van inspraak en vooroverleg. Het stedenbouwkundig plan heeft gediend als basis voor het ontwerp bestemmingsplan 'Brabantia' en omgeving'.

Het stedenbouwkundig plan 'Brabantia' heeft ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en op grond van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In de periode van 15 september tot en met 12 oktober 2011 konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Op 22 september 2011 heeft er een inloopavond plaatsgevonden. Er zijn 5 inspraakreacties ontvangen.

In deze periode is tevens het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening formeel opgestart. De relevante stukken zijn voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, alsmede aan Waterschap De Dommel. Beiden hebben geen reactie ingediend.

De ingekomen inspraakreacties worden in het onderstaande kort samengevat, waarna inhoudelijk op elke reactie wordt ingegaan.

Inspraakreacties

1. Milieuwerkgroep Aalst-Waalre (onderdeel IVN, afdeling Valkenswaard-Waalre), p.a. Vincent van Goghlaan 2, 5581 JM Waalre (ontvangen: 11 oktober 2011)

Inspreker spreekt zijn tevredenheid uit over de aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan ten opzichte van eerdere versies waardoor er nu meer ruimte is voor natuurontwikkeling langs de oever van de Tongelreep.

Vervolgens verzoekt inspreker in het op te stellen bestemmingsplan een paragraaf te wijden aan de verschillende milieuaspecten en vraagt daarbij nadrukkelijk aandacht voor de volgende punten:

1. Een optimale positionering van de bebouwing ten opzichte van de zon,
2. Te streven naar een betere energieprestatie dan is voorgeschreven in het bouwbesluit,
3. Het stellen van eisen betreffende het energielabel,
4. De afvoer van het hemelwater,
5. Het scheiden van het rioleringsstelsel.

Reactie gemeente Waalre

De gemeente is verplicht in het bestemmingsplan aandacht te besteden aan de verschillende milieuaspecten die spelen bij de (her)ontwikkeling van een gebied. Zaken als

waterhuishouding, bodemkwaliteit, flora en fauna et cetera zullen dan ook in het bestemmingsplan aan bod komen.

Ad 1) In het stedenbouwkundig plan is met vele zaken rekening gehouden, zoals met de plaatsing van de wooneenheden ten opzichte van de openbare ruimte, de zon en de reeds bestaande bebouwing. Het op te stellen bestemmingsplan is de planologische uitwerking van het stedenbouwkundig plan, wat inhoudt dat ook hierin met deze aspecten rekening is gehouden.

Ad 2 & 3) Voor deze ontwikkeling is in een voorfase een Energievisie opgesteld, die alle (on)mogelijkheden in beeld heeft gebracht. Mede op basis van deze visie is het plan ontwikkeld. Ook de gemeente hecht waarde aan een zo goed mogelijke energieprestatie, die we echter wel breder beschouwen dan alleen de epc-waarde en het energielabel. In dit verband past de gemeente Waalre de regionale systematiek van GPR toe. Uitvoering van maatregelen kan alleen in overleg worden bereikt: het juridisch afdwingen van maatregelen boven het Bouwbesluit is niet mogelijk.

Ad 4 & 5) In het plangebied is sprake van een gescheiden rioolstelsel. Dit houdt onder andere in dat er voorzieningen zijn getroffen waardoor het hemelwater ter plaatse van het plangebied kan infiltreren in de bodem. Infiltratie geschiedt door middel van wadi's ofwel waterbuffers. Bij (extreem) hevige regelval wordt geloosd op de Tongelreep. Hiervoor heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met het waterschap. Dit is uitgewerkt in paragraaf 5.4 van het bestemmingsplan.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan. De aandachtspunten zullen worden meegenomen bij het opstellen van het bestemmingsplan.

2.

(ontvangen: 7 & 10 oktober 2011)

De inspraakreactie bestaat uit de reactie die is ingediend op 7 oktober en een aanvulling daarop die is ingediend op 10 oktober 2011. In deze inspraakreacties zijn diverse punten aangegeven. In deze notitie zijn de punten met dezelfde strekking gebundeld. Deze zullen hieronder kort worden samengevat en vervolgens zullen wij hierop puntsgewijs ingaan.

1. Inspreker wenst een deugdelijke afscheiding tussen zijn perceel, wat direct ten noorden van het plangebied is gelegen, en het plangebied. Voorgesteld wordt een muur over de hele lengte van het perceel met een hoogte zoals maximaal is toegestaan. Dit om zowel geluidsoverlast tegen te gaan als om de privacy in de tuin te waarborgen. Inspreker vreest daarnaast dat de realisatie van het nieuwbouwplan aangrenzend aan zijn achtertuin ten koste zal gaan van zijn veiligheid en zijn privacy.
2. Inspreker wijst erop dat de strook langs de Tongelreep hun bezit is, maar dat zij deze vrij diende te houden ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden door het waterschap. Hij wenst dat er voorzieningen worden getroffen om te voorkomen dat de gronden langs de Tongelreep als illegaal wandelpad worden gebruikt in verband met hun privacy.
3. Inspreker wenst extra woningen te kunnen bouwen op zijn perceel en vraagt of deze nieuwe bouwpercelen meegenomen kunnen worden met de werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken van het plangebied.
4. Het riool aan de Eindhoveneweg waarop inspreker is aangesloten is momenteel al niet toereikend bij hevige regelval. Als het nieuwbouwplan daar ook op wordt aangesloten zal dit alleen maar erger worden. Inspreker wenst te weten of hiermee rekening is gehouden door bijvoorbeeld het hemelwater af te koppelen van het vuile rioolwater. Inspreker ervaart sowieso veel wateroverlast op zijn perceel bij hevige regelval vanwege de aanwezigheid van een leemlaag in de grond waardoor water moeilijk kan infiltreren in de bodem. Hij wenst dat de grondwater- en drainageproblematiek in een vroeg stadium wordt opgepakt waardoor later veel overlast kan worden voorkomen.

5. De aanwezigheid van een appartementsgebouw van 4 verdiepingen met kap, dat is gepland op ongeveer 40 meter van ons perceel, past volgens inspreker niet in het dorpse karakter zoals dat wordt omschreven in het stedenbouwkundig plan voor het Brabantiaterrein.
6. Inspreker uit zijn hoop op een duidelijke communicatie door de ontwikkelende partijen met betrekking tot het proces van de bouw, de gebruikte technieken en middelen. Daarnaast wensen wij als bewoners geen overlast te hebben voor onze deur in de vorm van zwaar bouwverkeer of geparkeerde busjes.
7. Inspreker wenst dat voorafgaand aan de werkzaamheden hun woonhuis wordt beschreven opdat eventuele schade door de werkzaamheden kan worden vastgesteld.
8. Uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat de ventweg parallel aan de Eindhovenseweg in de nieuwe situatie zal worden ingericht als tweerichtingsverkeer. Inspreker geeft aan dat hierdoor een voor hen niet meer leefbare situatie ontstaat.

Reactie gemeente Waalre

Ad 1) In de nieuwe situatie zal sprake moeten zijn van een deugdelijke erfafscheiding. De gemeente geeft echter niet de voorkeur aan een gemetselde muur in verband met de uitstraling naar de wijk, maar aan een beukenhaag met mogelijk de toevoeging van leilinden. Dit laatste vooral in verband met privacy omdat deze hoger kunnen groeien dan bij een muur is toegestaan. Het betreffende perceel valt echter buiten het plangebied en dus buiten de werkingssfeer van het op te stellen bestemmingsplan. Ondanks dat enige aantasting van de privacy niet voorkomen kan worden, streeft de gemeente ernaar om de aantasting hiervan zoveel mogelijk te beperken door bijvoorbeeld het aanplanten van groen. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de uiteindelijke inrichting van het gebied zal hier zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.

Ad 2) Door het waterschap wordt geëist dat de strook langs de Tongelreep te allen tijde open dient te blijven voor medewerkers van het waterschap ten behoeve van het onderhoud van de oevers. In samenspraak met het waterschap zal onderzocht moeten worden of wandelaars op enigerlei wijze ontmoedigd kunnen worden. Dit is echter niet aan de gemeente.

Ad 3) Een formeel verzoek om extra woningbouw te realiseren kan worden ingediend bij de gemeente. Dit valt echter buiten het nu voorliggende bestemmingsplan. Dit geldt tevens voor de werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken die pas na het volledig doorlopen van de benodigde planologische procedure van start kunnen gaan.

Ad 4) In het plangebied is sprake van een gescheiden rioolstelsel. Dit houdt in dat in het plangebied voorzieningen zijn getroffen waardoor het hemelwater ter plaatse van het plangebied kan infiltreren in de bodem. Infiltratie geschiedt door middel van wadi's ofwel waterbuffers. Bij (extreem) hevige regelval wordt geloosd op de Tongelreep. Hiervoor heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met het waterschap. Dit is uitgewerkt in paragraaf 5.4 van het bestemmingsplan.

Ad 5) De inrichting van het Brabantiaterrein komt voort uit een visie op de totaalontwikkeling van zowel het plangebied zelf en de positie daarvan binnen het dorp Aalst als die van de gemeente Waalre als geheel. De gemeente is van mening dat de locatie van de appartementengebouwen en de oriëntatie daarvan passend is bij de stedenbouwkundige visie op het voormalige Brabantiaterrein en aansluit bij de omliggende bebouwing.

Het dorpse karakter blijkt daarnaast voornamelijk uit de architectuur van de gebouwen. De vormgeving van de gebouwen zal overwegend klassiek zijn. Er zal gebruik worden gemaakt van klassieke stijlelementen (zoals symmetrie en een hiërarchische gevelopbouw met sokkel, middenbouw, lijst en kap). Het doel is de belangrijkste principes van het Brabantse bouwen over te nemen met veel aandacht voor het detail. De hoogte van de bebouwing is

overwegend 2 tot 3 lagen hoog met hier en daar een hoogteaccent. De ligging van de appartementenblokken aan de Tongelreep maakt dat juist hier ruimte is voor een dergelijk accent en er dus meer de hoogte in kan worden gegaan vanwege de solitaire ligging van de appartementenblokken en grotere afstand tot de omliggende bebouwing.

Ad 6) Met de ontwikkelende partijen is overeengekomen dat omwonenden geregeld op de hoogte zullen worden gebracht van de laatste ontwikkelingen. Hierbij geven wij wel aan dat enige mate van overlast helaas niet voorkomen kan worden.

Ad 7) Over het opnemen van de woning om eventuele schade naderhand vast te kunnen stellen, zijn inmiddels afspraken gemaakt.

Ad 8) De parallelweg naast de Eindhovenseweg is ter hoogte van het bouwplan opengesteld in twee richtingen in verband met de bereikbaarheid van de panden met huisnummer 15 tot en met 27 en de daartegenover gelegen parkeerplaatsen. De parallelweg buiten het plangebied richting Eindhoven blijft een éénrichtingsweg van zuid naar noord conform de huidige situatie.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Wel zal er rekening mee worden gehouden bij de verdere uitwerking van het plan en de uitvoering daarvan.

3. [REDACTED] (ontvangen: 11 oktober 2011)

In deze inspraakreactie zijn diverse punten aangegeven. Deze zullen hieronder kort worden samengevat en vervolgens zullen wij hierop puntsgewijs ingaan.

1. Inspreker wenst dat de situering van de appartementenblokken, Blok05 en Blok01, dusdanig wordt aangepast dat er geen directe kijklijn is vanuit de appartementen naar zijn woning of zijn tuin. Dit ter voorkoming van een verlies van waarde van de woning en van privacy.
2. Inspreker geeft aan dat indien de ventweg parallel aan de Eindhovenseweg toegankelijk blijft/wordt vanuit het Brabantiaatterrein, dit tot opstoppingen zal leiden ter hoogte van het kruispunt van de Voorbeeklaan met de Eindhovenseweg. Tevens is inspreker van mening dat er een verhoogde kans op ongelukken zal ontstaan vanwege het toegenomen autoverkeer op de ventweg omdat veel fietsers de ventweg in twee richtingen gebruiken.
3. Inspreker wijst erop dat de strook langs de Tongelreep hun bezit is, maar dat zij deze vrij diende te houden ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden door het waterschap. Hij wenst dat er voorzieningen worden getroffen om te voorkomen dat de gronden langs de Tongelreep als illegaal wandelpad worden gebruikt in verband met hun privacy.

Reactie gemeente Waalre

Ad 1) De inrichting van het Brabantiaatterrein komt voort uit een visie op de totaalontwikkeling van zowel het plangebied zelf en de positie daarvan binnen het dorp Aalst als die van de gemeente Waalre als geheel. De gemeente is van mening dat de locatie van de appartementsgebouwen en de oriëntatie daarvan passend is bij de stedenbouwkundige visie op het voormalige Brabantiaatterrein en aansluit bij de omliggende bebouwing.

Daarnaast is de afstand van het appartementengebouw tot het perceel van de inspreker dermate groot dat van afname van privacy slechts in beperkte mate sprake zal zijn. Ten behoeve van een mogelijke waardedaling kan een separate procedure in het kader van planschade worden doorlopen.

Ad 2) Met diverse ingrepen rond de kruising van de Eindhovenseweg en de Brabantialaan, waaronder de aanleg van een aparte rechtsafstrook op de Brabantialaan en het op elkaar

afstemmen van de verkeerslichten op alle kruisingen van de Eindhovenseweg, wordt de doorstroming verbeterd. De hoofdontsluiting van het plangebied loopt via de Brabantialaan naar de Eindhovenseweg. De ontsluiting via de ventweg parallel aan de Eindhovenseweg is de secundaire ontsluiting van het plangebied. Deze parallelweg is ter hoogte van het bouwplan opengesteld in twee richtingen in verband met de bereikbaarheid van de panden met huisnummer 15 tot en met 27 en de daartegenover gelegen parkeerplaatsen. De ventweg buiten het plangebied richting Eindhoven blijft een éénrichtingsweg van zuid naar noord conform de huidige situatie. Het verkeer dat hiervan gebruik zal maken is minimaal. Mocht er echter sprake zijn van opstoppingen bij de kruising waar de ventweg op de Voorbeeklaan komt, dan zal dit een ontmoedigend effect hebben op de mensen die via de ventweg op de Eindhovenseweg willen komen.

Ad 3) Door het waterschap wordt geëist dat de strook langs de Tongelreep te allen tijde open dient te blijven voor medewerkers van het waterschap ten behoeve van het onderhoud van de oevers. In samenspraak met het waterschap zal onderzocht moeten worden of wandelaars op enigerlei wijze ontmoedigd kunnen worden. Dit is echter niet aan de gemeente.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

4. [REDACTED] (ontvangen: 12 oktober 2011)

Deze inspraakreactie gaat in op diverse punten. Deze zullen hieronder kort worden samengevat en vervolgens zullen wij hierop puntsgewijs ingaan.

1. Inspreker maakt bezwaar tegen het verwijderen van de groenvoorziening/boschages langs de Tongelreep beginnend bij de brug op de kruising van de Brabantialaan en de Sophiastreet. Inspreker vreest verlies van privacy en als gevolg daarvan verlies van waarde van zijn woning.
2. Er is een doorgaande weg getekend over het terrein. Gezien het aantal auto's dat hierbij komt en de meest waarschijnlijke richting van de verkeersstroom spreekt inspreker zijn zorg uit over het verloop en de afwikkeling van de extra verkeersstroom op de Eindhovenseweg.
3. De ontsluiting wordt met een enkele baan verbreed op de Sophiastreet, deze is echter ook nodig om de verkeersstroom van de nieuwe brede school op te vangen.
4. Op de Voorbeeklaan zal de overlast toenemen vanwege de directe aansluiting van de nieuwe weg op het kruispunt.
5. Het verkeerslicht om de wijk Ekenrooi in te komen in te komen kan de drukte nu al nauwelijks aan in de avond, dit zal met een toename van het verkeer nog erger worden.
6. De redenering dat de nieuwe weg er zal komen is voorbarig, dit project loopt reeds meer dan 20 jaar en heeft nog geen resultaat gehad. Een ontsluiting op de Eindhovenseweg is reëler.

Reactie gemeente Waalre

Ad 1) Ondanks dat de afstand van het appartementengebouw tot het perceel van de inspreker dermate groot is dat van afname van privacy slechts in beperkte mate sprake zal zijn, streeft de gemeente ernaar de bestaande groenvoorzieningen in het plangebied en dus ook langs de Tongelreep zoveel mogelijk te behouden. Bij de uitwerking van het ontwerp en de daadwerkelijke realisatie van het gebouw zal hier zo veel mogelijk rekening mee worden gehouden.

Ten behoeve van een mogelijke waardedaling kan een separate procedure in het kader van planschade worden doorlopen.

Ad 2) De weg waarnaar verwezen wordt betreft de ontsluitingsweg door het plangebied. Vanuit verkeerskundig oogpunt is goed afgewogen of de extra verkeersbewegingen als gevolg van dit plan voldoende kunnen worden opgevangen. Geconcludeerd is dat er geen knelpunten worden verwacht, zeker niet na de zopas uitgevoerde reconstructie van de kruising Brabantialaan met de Eindhovenseweg waarvan de capaciteit is vergroot. Deze reconstructie, in combinatie met het op elkaar afstemmen van de verkeerslichten op alle kruisingen van de Eindhovenseweg verbetert de doorstroming aanzienlijk.

Ad 3) Hoewel niet geheel duidelijk is wat hiermee exact wordt bedoeld, gaan wij er vanuit dat gewezen wordt op de aanleg van een voorsorteerstrook voor rechtsafslaand verkeer op de Brabantialaan, niet op de Sophiastraat. Het verkeer van de nieuwe brede school zal geen wezenlijke toename geven van het aantal verkeersbewegingen op dit deel van de Brabantialaan. Immers, de scholen die zijn ondergebracht in de brede school waren al in de wijk Ekenrooi gelegen.

Ad 4) De ontsluiting van de Voorbeeklaan zal geschieden vanaf de bestaande ventweg waarop de ontsluitingsweg van het plangebied zal aansluiten. De hoofdontsluiting van het plangebied loopt via de Brabantialaan naar de Eindhovenseweg. De ontsluiting via de ventweg parallel aan de Eindhovenseweg is de secundaire ontsluiting van het plangebied. Het verkeer dat hiervan gebruik zal maken is minimaal. Mocht er echter sprake zijn van opstoppen bij de kruising waar de ventweg op de Voorbeeklaan komt, dan zal dit een ontmoedigend effect hebben op de mensen die via de ventweg op de Eindhovenseweg willen komen. Voor alle duidelijkheid willen we hierbij ook aangeven dat op de ventweg sprake is van eenrichtingsverkeer van zuid naar noord.

Ad 5) Het is niet geheel duidelijk welk verkeerslicht wordt bedoeld, dat op de kruising bij de Voorbeeklaan of bij de Brabantialaan. Het verkeer, en dus ook de extra verkeersbewegingen, wordt gespreid over de Voorbeeklaan en de Brabantialaan. Op de kruising bij de Brabantialaan geldt overigens dat hier in het verleden en bij een bedrijfsbestemming van het gebied veel vrachtverkeer over moest. Nu het terrein voor woningbouw in gebruik zal worden genomen vindt een verandering van het soort verkeer plaats.

Ad 6) Ondanks het feit dat de discussie over de N69 reeds vele jaren loopt zijn wij positief gestemd. Dit neemt niet weg dat het rechtstreeks ontsluiten op de Eindhovenseweg zou leiden tot een verslechtering van de doorstroming op de Eindhovenseweg en bovendien de verkeersveiligheid niet ten goede zou komen.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Wel zal er rekening mee worden gehouden bij de verdere uitwerking van het plan en de uitvoering daarvan.

5. [REDACTED]
(ontvangen: 11 oktober 2011)

Inspreker wenst de gemeente te complimenteren met het ontwerp en hoopt binnen een aantal jaren als de woningen zijn gerealiseerd zelf een woning te kunnen betrekken op het Brabantiaalterrein. Hij geeft hierbij aan dat zijn voorkeur uitgaat naar een levensloop bestendige patiowoning waarvan er in het plan nu maar enkele worden gerealiseerd. Hij zou graag zien dat er meer van dit soort woningen worden gerealiseerd in het plangebied eventueel in de vorm van een collectief particulier opdrachtgeverschap.

Reactie gemeente Waalre

De ontwikkeling en het programma van het Brabantiaatterrein maken onderdeel uit van de totale woningbouwontwikkeling binnen het dorp Aalst, de gemeente Waalre en de regio. De realisatie van meer patiowoningen past niet binnen de stedenbouwkundige opzet van het plan. Patiowoningen worden elders aangeboden binnen de gemeente Waalre, daar waar deze wel passend zijn binnen de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. De gemeente is daarnaast van mening dat zij door de realisatie van appartementen in het plangebied reeds tegemoet komt aan de vraag om levensloopbestendig wonen.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan.