

## Nota van beantwoording inspraakreacties

### Voorontwerpbestemmingsplan 'Waalre-Noord, Heistraat-Noord en Bosvilla's'

Het voorontwerpbestemmingsplan Waalre-Noord, Heistraat-Noord en Bosvilla's 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 29 september tot en met 26 oktober 2011 konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn 4 inspraakreacties en 2 vooroverlegreacties 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 een reactie ingediend.

De ingekomen inspraakreacties worden in het onderstaande kort samengevat, waarna inhoudelijk op elke reactie wordt ingegaan. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de inspraakreacties en de reacties van de instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg.

### Inspraakreacties

#### **1. Milieuwerkgroep Aalst-Waalre (onderdeel IVN, afdeling Valkenswaard-Waalre), p.a. Juliana de Lannoylaan 37, 5582 EA Waalre (ontvangen: 26 oktober 2011)**

In de inspraakreactie wordt door inspreker een onderscheid gemaakt in een inhoudelijke reactie en een reactie ten aanzien van de vorm van het bestemmingsplan.

#### **Inhoudelijk:**

- Het gebied tussen de Heistraat en Fazantlaan, waar het "nee-tenzij" principe geldt, heeft cultuurhistorische en natuurlijke waarde, het belang van het bouwen van 4 villa's weegt niet op tegen het verloren gaan van een waardevol natuurgebied. In het voorontwerpbestemmingsplan ontbreekt de motivering voor het bouwen in dit qua natuur waardevolle gebied.

#### **Vorm:**

- In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd aan welke regels gemeenten moeten voldoen bij onder meer het maken van bestemmingsplannen ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen. Het plan Waalre-Noord, Heistraat-Noord en Bosvilla's voldoet niet aan de Verordening. De gemeente Waalre staat niet open voor reacties van burgers en maatschappelijke organisaties.

## **Reactie gemeente Waalre**

### Ad) Inhoudelijk

Het gehele gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft (en dus ook het gebied tussen de Heistraat en Fazantlaan, waarnaar door inspreker specifiek wordt verwezen) is gelegen in een gebied dat in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Anders dan wordt gesteld geldt voor dit gebied dan ook geen “nee, tenzij” principe ten aanzien van de beoogde woningbouwontwikkeling.

Voor wat betreft de in het plangebied en aangrenzend aan het plangebied aanwezige bosgebiedjes geldt dat de bosgebiedjes gelegen tussen de Heistraat en Fazantlaan, anders dan in het verleden, geen deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Dit betekent dat hier, gezien het bepaalde in de Verordening Ruimte, in principe geen zwaarwegende belemmeringen zijn tegen een woningbouwontwikkeling. Ten aanzien van de bosgebiedjes geldt dat voor zover deze worden verwijderd (hetgeen slechts gedeeltelijk zal gebeuren) compensatie dient plaats te vinden op grond van de Boswet.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn overigens een smal strookje aan de oever van de Meeris en een bosje tussen de Heistraat en Meeris wel onderdeel van de EHS. Hiervoor geldt dat de compensatie van de oeverstrook reeds is vastgelegd in het bestemmingsplan “Waalre-Noord, fase 1a” en het andere bosje zal worden gecompenseerd in het kader van dit bestemmingsplan, conform het natuurcompensatieplan dat is opgesteld voor de gehele 1<sup>o</sup> fase van de ontwikkeling Waalre-Noord. Op de verbeelding dient de plaats waar deze compensatie zal plaats vinden nog te worden vastgelegd.

De ontwikkeling van het plan Waalre-Noord, Heistraat-Noord en Bosvilla's, zoals in hoofdstuk 4 van de toelichting uitgebreid is beschreven, maakt onderdeel uit van fase 1 van de totaalontwikkeling van Waalre-Noord. In de gebiedsvisie Waalre-Noord, die na een langdurig en zorgvuldig proces tot stand is gekomen, is nadrukkelijk sprake van een totaalontwikkeling van het gebied met woningbouw en natuurontwikkeling. Deze visie vormt feitelijk de basis van de motivering om ter plaatse woningbouw te ontwikkelen.

### Ad) Vorm

De gemeente Waalre is zich bewust van het feit dat ze bij het opstellen van haar bestemmingsplannen rekening dient te houden met het bepaalde in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant en doet dit ook. Daarnaast dienen bestemmingsplannen te voldoen aan diverse wettelijke en technische vereisten.

Naar onze mening voldoet het bestemmingsplan Waalre-Noord, Heistraat-Noord en Bosvilla's aan de hieraan te stellen eisen. In de zinsnede op pagina 38 met betrekking tot de inspraak had uiteraard moeten staan “zullen zorgvuldig worden afgewogen”. De wijze waarop in de inspraakreactie deze zinsnede wordt aangehaald en de context waarin deze wordt geplaatst betreuren wij. De gemeente Waalre tracht bij haar planvorming en procedures op een zo zorgvuldig mogelijke wijze met ieders inbreng en belangen om te gaan. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in het hier geschetste beeld.

Ten aanzien van het gestelde over de vorm en inhoud van het bestemmingsplan in relatie tot de regels van de Verordening Ruimte merken wij het volgende op. Het plangebied is gelegen binnen een gebied dat in de Verordening is aangemerkt als zoekgebied stedelijke ontwikkeling. De binnen het plangebied aanwezige bosgebiedjes maken niet allemaal meer deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Uit een uitgebreid flora en fauna-onderzoek dat enkele jaren geleden is verricht is niet gebleken dat er sprake is van grote natuurwaarden in het gebied.

Overigens is wel degelijk een concreet natuurcompensatieplan uitgewerkt. Dit compensatieplan heeft gelijktijdig met het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen (opnieuw, eerder had het al in het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Waalre-Noord, fase 1a ter inzage gelegen).

Naar onze mening zijn er dan ook geen zwaarwegende belemmeringen tegen de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient, zoals eerder aangegeven, op de verbeelding nog de plaats waar de natuurcompensatie zal plaatsvinden te worden opgenomen.

Conclusie: de inspraakreactie leidt tot een geringe aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2. [REDACTED] (ontvangen: 25 oktober 2011)

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

- 1) Waarom een bosperceel opofferen en leefomgeving van bestaande bewoners verslechteren als toch moet worden gecompenseerd en het nut van deze paar woningen in de totaalontwikkeling nihil is?;
- 2) Waarom wordt de bestaande zendmast niet verplaatst? Is deze mast nog noodzakelijk, kan deze worden verplaatst naar ander bosgebiedje?;
- 3) Als de zendmast kan worden verplaatst kunnen de bouwvlakken in noordelijke richting worden verschoven en is een groenstrook van minimaal 10 meter haalbaar, hetgeen voor dierenleven en huidige bewoners beter is;
- 4) Inspreker verzoekt de inrit voor de bosvilla's te verplaatsen naar de noordzijde van de zendmast. Alle kavels kunnen dan in noordelijke richting opgeschoven, meest noordoostelijke kavel is nu nogal breed;
- 5) In het voorontwerp is niet aangegeven wat het peil zal zijn. Wordt het gebied afgegraven, anders kijken de nieuwe woningen "neer" op de woningen aan de Beverlaan;
- 6) Het bos heeft geen hoge kwaliteit, angst bestaat dat kappen van het binnengebied leidt tot omwaaien overige bomen (in de rand);
- 7) Wat wordt vastgelegd ten aanzien van onderhoud en samenstelling van de groenstroken/bos?;
- 8) In hoeverre is de geplande groenstrook een hard gegeven indien straks blijkt dat potentiële kopers problemen hebben met bijvoorbeeld de hoogte ten opzichte van de woningen?;
- 9) Inspreker is van mening dat er zoveel mogelijk afstand, dan wel groenbuffer moet zijn tussen de bestaande en nieuwe woningen. Er worden nu ineens 5 woningen gerealiseerd in plaats van 4. Er zijn andere opties om de bebouwing te realiseren en een ander deel van het bestaande bos te kappen. Het creëren van een bosstrook in plaats van de voorgestelde groenstrook draagt bij aan duurzaamheid en versterking van flora en fauna.

### Reactie gemeente Waalre

Ad 1) Deze woningbouwontwikkeling maakt deel uit van de totaalontwikkeling van Waalre-Noord, waarin zowel het realiseren van woningen als natuur zijn opgenomen en waarbij een zorgvuldige afweging heeft plaats gevonden ten aanzien van stedenbouwkundige uitwerking hiervan en alle daarbij betrokken belangen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien is het wenselijk aansluiting te zoeken bij de bestaande kern, waarbij gekozen is voor het behouden van een groene "buffer" met het bestaande woongebied.

Ad 2) Ten aanzien van de antennemast geldt dat dit vrijwel altijd objecten zijn die door omwonenden als onwenselijk worden gezien. Bij een eventuele verplaatsing zou dit waarschijnlijk ook leiden tot bezwaren. Bovendien is de mast, noch de eronder gelegen grond, eigendom van de gemeente, en bestaat er geen directe aanleiding om de mast te verplaatsen. Toekomstige bewoners zijn op de hoogte van het feit dat ter plaatse een mast aanwezig is.

Ad 3) Zoals aangegeven is verplaatsing van de zendmast niet aan de orde. Ook voor het verschuiven van de bouwvlakken in noordelijke richting zien wij geen aanleiding. De strook bos die gehandhaafd wordt heeft een breedte van 10 meter.

Ad 4) Aangezien er geen aanleiding is de bouwvlakken te verschuiven is ook een verplaatsing van de inrit naar de zendmast niet aan de orde. De verkaveling die door inspreker wordt gebruikt is slechts een verkavelingsvoorstel, de daadwerkelijke verkaveling is op dit moment nog niet bekend.

Ad 5) Het binnengebied, waar de bosvilla's zullen worden gerealiseerd, zal inderdaad worden afgegraven om grote hoogteverschillen te voorkomen.

Ad 6) De kwaliteit van de bomen in het "hart" van het bosgebiedje is slecht. De randen bestaan echter uit oudere, dikkere en kwalitatief waardevollere bomen. Het risico dat aan de randen veel bomen zullen omwaaien is dan ook zeer beperkt.

Ad 7) Bij de realisatie van het plan zal voor de inrichting van de openbare ruimte en groenelementen gebruik worden gemaakt van een inrichtingsplan. Dit maakt echter geen direct onderdeel uit van het bestemmingsplan. Hierin wordt slechts vastgelegd welke gronden een bestemming als bos of groen krijgen, maar niet hoe dit exact wordt ingevuld.

Ad 8) Om het gebied waarin de toekomstige bosvilla's zullen worden gerealiseerd is een strook vastgelegd van zo'n 10 meter met de bestemming "Bos". Deze strook dient conform de bestemming te zijn of worden ingericht als bos. De toekomstige kopers weten op voorhand welke bestemming hier geldt en wat dat betekent. De gronden blijven eigendom van de gemeente Waalre.

Ad 9) Zoals eerder aangegeven geldt voor het bosgebiedje waarin de bosvilla's zijn gepland dat de randen hiervan meer natuurwaarden hebben dan het binnengebied. Juist deze randen zullen bewaard blijven en krijgen een bestemming "bos". In het plan, waarin maximaal 5 woningen kunnen worden gerealiseerd (voor het aantal m<sup>2</sup> uitgeefbare grond maakt het aantal woningen overigens niet uit), is een buffer van 10 meter met de bestemming "bos" opgenomen tussen bestaande- en nieuwe bebouwing. Dit is naar onze mening een voldoende grote buffer.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**3. [REDACTED] (ontvangen: 12 oktober 2011)**

In de inspraakreactie wordt een drietal punten genoemd, te weten:

- 1) Het 2-richtingverkeer op de Hooghbeemd moet weer 1-richting worden (zoals oorspronkelijk gepland);
- 2) De situering van de te bouwen woning ten noorden van Heistraat 13 mag geheel niet afwijken van het ontwerp;
- 3) Op perceel 5242 mogen in totaal niet meer dan 5 woningen worden gebouwd.

### **Reactie gemeente Waalre**

Ad 1) Of de betreffende weg wordt uitgevoerd als 1- of 2-richtingverkeer is niet direct een onderdeel van het bestemmingsplan. Toch zullen wij hier kort op ingaan. In het verleden is er sprake van geweest dat de Hooghbeemd zou worden ingericht ten behoeve van 1-richtingverkeer. Vanwege de bereikbaarheid van de woningen aan de Hooghbeemd (zowel aan de west- als noordoostzijde) is het wenselijk dit gedeelte toch uit te voeren als 2-richtingverkeer.

Ad 2) In het bouwvlak aan de noordzijde van de bestaande woning op het perceel Heistraat 13 mogen aaneengebouwde woningen worden opgericht. Voor de hoofdmassa van de eindwoning van een blok geldt dat deze op tenminste 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens dient te worden gebouwd.

Ad 3) Het op dit perceel geprojecteerde bouwvlak is van dien omvang dat het bouwen van maximaal 6 woningen vanuit stedenbouwkundig oogpunt zonder meer aanvaardbaar is. Wij zien geen aanleiding dit aantal met één te verminderen.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **4. [REDACTED] tvangen: 13 oktober 2011)**

Insprekers hebben bezwaren tegen het tracé van de Heistraat (bestemming Verkeer) ter hoogte van de woning Heistraat 62. Deze loopt deels door hun eigendom en zo komt de weg zeer dichtbij de woning.

### **Reactie gemeente Waalre**

De constatering dat de begrenzing van het bestemmingsplan aan deze zijde niet klopt is juist. In overleg met [REDACTED] wordt de begrenzing ter plaatse aangepast.

Conclusie: de inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Vooroverlegreacties

### **5. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch**

In haar vooroverlegreactie geeft de provincie Noord-Brabant aan dat het bestemmingsplan in de huidige vorm niet voldoet aan de Verordening Ruimte. Hierbij wordt met name gewezen op strijdigheid ten aanzien van de thema's "Stedelijke ontwikkeling" en "Ecologische Hoofdstructuur". Hieronder zullen wij kort, per thema, de reactie van de provincie samenvatten en van beantwoording voorzien.

#### **1) Thema "Stedelijke ontwikkeling"**

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. De toelichting dient een verantwoording te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de ontwikkeling

gepaard gaat met een aantoonbare en fysieke verbetering op bijvoorbeeld het gebied van natuur en landschap, cultuurhistorie, etc.. Het bestemmingsplan mist deze verantwoording.

## 2) Thema “Ecologische Hoofdstructuur”

Het plangebied is deels geprojecteerd over een gebied dat in de Verordening Ruimte is aangeduid als EHS. In de toelichting is opgenomen dat de aantasting van deze EHS dient te worden gecompenseerd, waarbij wordt verwezen naar het “Natuurcompensatieplan Waalre-Noord, fase 1”. In het bestemmingsplan ontbreekt de concrete vertaling en verzekering van de natuurcompensatie.

Daarnaast dient in een plan dat herbegrenzing van de EHS inhoudt dit ook tot uiting te komen door opname van gebiedsaanduidingen op de verbeelding. Tevens dient duidelijk te worden gemaakt dat in verband met het plan GS zullen worden verzocht tot aanpassing van de Verordening Ruimte, en welke procedure hierop van toepassing is.

Ad 1) De ontwikkeling van het plan “Waalre-Noord, Heistraat-Noord en bosvilla’s” maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van Waalre-Noord, fase 1. Bij deze totaalontwikkeling, die na een langdurig en zorgvuldig proces tot stand is gekomen, is nadrukkelijk sprake van een totaalontwikkeling van het gebied met woningbouw en natuurontwikkeling. Naar onze mening wordt voldaan aan de bepalingen in artikelen 2 en 3 van de Verordening Ruimte. Wel zal in de toelichting hier nadrukkelijker op worden ingegaan.

Ad 2) Een gedeelte van het plangebied is in de Verordening Ruimte aangeduid als EHS. De aantasting van de EHS die het gevolg is van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden gecompenseerd. Deze compensatie is reeds vastgelegd in het “Natuurcompensatieplan Waalre-Noord, fase 1”. De concrete vertaling en verzekering hiervan dient nog in het bestemmingsplan (op de verbeelding) te worden vastgelegd.

Daarnaast zal door middel van gebiedsaanduidingen op de verbeelding worden aangegeven waar EHS wordt verwijderd (door de aanduiding “verwijderde EHS”) en waar de natuurcompensatie plaats zal vinden (door de aanduiding “toegevoegde EHS”). Tevens zijn wij voornemens om, zoals door de provincie in haar reactie aangegeven, GS te verzoeken de EHS in de Verordening Ruimte aan te passen, zodat de voorgenomen ontwikkeling kan plaats vinden.

Conclusie: de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **6. Waterschap De Dommel, Postbus 10001, 5280 DA, Boxtel**

In haar vooroverlegreactie geeft het Waterschap een 5-tal aandachtspunten aan met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan, te weten:

- 1) Verzoek tot opnemen van de boringsvrije zone van het grondwaterbeschermingsgebied in toelichting, regels en op de verbeelding;
- 2) Naamgeving paragraaf 5.4 lijkt niet erg logisch. Er wordt in overweging gegeven de naam te wijzigen in “waterparagraaf”;
- 3) Het Waterschap zal worden betrokken bij de verdere planontwikkeling en uitwerking van het plan. Verzocht wordt in de waterparagraaf toe te voegen dat het bepalen van het aantal m2 afstromend verhard oppervlak, de benodigde berging en de concretisering van de voorzieningen in deze uitwerking worden meegenomen;
- 4) Het Waterschap geeft in overweging in artikel 6.2.5 op te nemen dat kelders waterdicht dienen te worden uitgevoerd;
- 5) Een strook van de Meeris die nu is bestemd tot “Verkeer” zou men graag bestemd willen zien als water. Een andere optie, die de voorkeur heeft, is het wijzigen van het

plangebied, zodanig dat de Meeris geen onderdeel meer uitmaakt van het plangebied.

### **Reactie gemeente Waalre**

- Ad 1) Conform het verzoek van het Waterschap zal in het bestemmingsplan de boringsvrije zone van het grondwaterbeschermingsgebied worden opgenomen.
- Ad 2) Wij kunnen ons voorstellen dat het kopje "Waterkwaliteit" niet geheel duidelijk de lading dekt. Het kopje zal worden aangepast tot "Waterparagraaf".
- Ad 3) Zoals in onderling overleg is afgesproken zal het Waterschap bij de verdere planontwikkeling en -uitwerking worden betrokken. De genoemde aspecten/onderdelen komen hierbij aan de orde. In de waterparagraaf zal dit worden aangegeven.
- Ad 4) Een dergelijke bepaling, welke met name van technische aard is, behoort ons inziens niet in de bestemmingsplanregels thuis. Het opnemen van deze bepaling heeft hier geen toegevoegde waarde. In het Bouwbesluit zijn de technische regels vastgelegd waaraan gebouwen en delen daarvan (waaronder kelders) moeten voldoen.
- Ad 5) De keuze om een deel van de Meeris te bestemmen als "Verkeer" sluit aan bij de systematiek die gekozen is bij het direct aangrenzende plan "Waalre-Noord, fase 1a". Op deze wijze sluiten de bestemmingsplannen logisch op elkaar aan. Onder deze bestemming vallen tevens waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Door deze wijze van bestemmen kunnen ook werkzaamheden aan de benodigde damwand worden uitgevoerd.

Conclusie: de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.