



**Inspraakverslag Lubberstraat art 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg**

**Vooroverlegreacties:**

1. *N.V. Nederlandse Gasunie, postbus 444, 2740 AK Waddinxveen, verzonden 11 december 2008, ingekomen 17 december 2008.*

**Reactie:**

plangebied valt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbij gelegen leiding. Geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2. *SRE, postbus 985, 5600 AZ Eindhoven, verzonden 10 december 2008, ingekomen 23 december 2008.*

**Reactie:**

geen opmerkingen.

3. *Waterschap De Dommel, postbus 10001, 5280 DA Boxtel, verzonden 12 januari 2009, ingekomen 13 januari 2009.*

**Reactie:**

De Waterparagraaf is onvoldoende onderbouwd. Naar aanleiding van een vooroverleg zijn er per e-mail van 21 mei 2008 opmerkingen gemaakt over de voorgelegde waterparagraaf. Deze zijn niet integraal en eenduidig overgenomen. Daarnaast zijn er opmerkingen over:

1. de locatie van de ophoging van het maaiveld en de gevolgen voor de waterhuishouding;
2. hoe sluiten de profielen 1 en 2a aan op de eerder opgestelde profielen van de bergingssloten uit de waterparagraaf van 2007;
3. het genoemde overleg heeft niet plaatsgevonden op 25 mei, maar woensdag 21 mei 2008;
4. het is onvoldoende duidelijk hoe praktisch invulling wordt gegeven aan de gefaseerde nieuwbouw in relatie tot de aanleg van de benodigde waterhuishoudkundige voorzieningen;
5. De beschrijving van het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse van deelgebied A is zonder detailfiguur onvoldoende inzichtelijk;
6. De beschrijving van het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse van deelgebied B sluit onvoldoende aan bij figuur 12;
7. het beheer en onderhoud van de toekomstige waterhuishoudkundige voorzieningen komt niet terug in de beschrijving;
8. Wijzigen van voorschrift 3.1.1., p. 11 in: "Waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, met daaraan ondergeschikt:".

Antwoord:

1. In de waterparagraaf worden de locatie en gevolgen van ophoging globaal aangestipt. In het advies bouwrijpmaken wordt dit nader uitgewerkt;
  2. Het profiel 2a komt overeen met profiel 4.3 uit de waterparagraaf (bergingsloot deelgebied A). Profiel 1 is van de hoofdontsluiting. Binnen dit profiel is geen bovengrondse watervoorziening aanwezig;
  3. De datum van het overleg wordt aangepast;
  4. Een eventuele gefaseerde uitvoering wordt in relatie tot het hydrologisch neutraal bouwen verwerkt in de paragraaf (zie ook onderstaande opmerking 7);
  5. Voor de verduidelijking van het systeem wordt een figuur van het systeem opgenomen in de waterparagraaf;
  6. Figuur 12 en de toelichting op het watersysteem van deelgebied B worden beter op elkaar afgestemd;
  7. In de waterparagraaf wordt ingegaan op het onderhoud van de bergingsloten en bestaande leggerwatergang. In het advies bouwrijpmaken wordt ook aandacht besteed aan het onderhoud van Aquaflow en riolering;
  8. Het voorschrift (de regel) wordt gewijzigd, zoals gevraagd.
4. *Monumentencommissie Eersel-Oirschot, postbus 11, 5688 ZG Oirschot, zittingsdatum 28 januari 2009.*

Reactie:

1. De ontsluitingsstructuur en de daarvan afgeleide verkaveling staan op zichzelf en komen niet logisch voort uit het al bestaande ruimtelijke bebouwingspatroon van Spoordonk. Daarmee wordt niet voldaan aan de betreffende voorwaarde voor transformatie die de provincie in het uitwerkingsplan Zuidoost Brabant heeft gesteld;
2. De belangrijkste ontsluiting van het buurtje ligt ingeklemd tussen twee bestaande gebouwen aan het oude dorpslint, op korte afstand van de aansluiting van de Merodelaan op de Spoordonkseweg. Stedenbouwkundig en verkeerskundig een onlogische plaats;
3. De gebogen, streng geometrische, vorm van de hoofdas van het buurtje komt gezocht en ondorps over.
4. Wat betreft de beeldkwaliteit is een aantal criteria te ruim dan wel te vaag geformuleerd.
5. De commissie is van mening dat de bouwer geen grote vrijheid dient te genieten, maar dat de gemeente de regie in handen moet houden.
6. Verder vindt de commissie het geen goede zaak als de voorbeelden van p. 41 op de groene vlakken van p. 40 ook daadwerkelijk verwezenlijkt zouden worden.

Antwoord:

1. Het plan sluit zoveel mogelijk aan op de bestaande omgeving. Hierbij spelen het bestaande ruimtelijke bebouwingspatroon, de bestaande wegen, de landschappelijke inpassing van het plangebied in de omgeving en de bestaande eigendomsverhoudingen van de gronden een belangrijke rol. Er is een ruimtelijke

afweging gemaakt waarbij al deze aspecten zijn meegenomen. Hieruit is de voorgestelde verkaveling voortgekomen.

2. Het plan moet voorzien in twee ontsluitingen. Gezien de bestaande bebouwing zijn hier mogelijkheden voor op de in het plan ingetekende locaties. Aaneengesloten bestaande bebouwing heeft geleid tot de ontsluiting, zoals deze nu is ingetekend in het plan.
  3. De bestaande omgeving heeft als uitgangspunt gediend voor het stedenbouwkundig ontwerp. De rafelige dorpsrand van Spoorдонk, de lintbebouwing, bestaande bomen, de doorzichten naar het landschap, zoals die op talrijke plaatsen in het dorp zijn terug te vinden en een bestaande waterloop die het plangebied doorkruist zijn belangrijke structurerende elementen voor het plangebied geweest en hebben geleid tot de wegenstructuur, zoals deze nu is ingetekend.
  4. Een beeldkwaliteitsplan heeft tot doel om handvatten te bieden voor de esthetische vormgeving van individuele woningen, om zo tot een samenhangend geheel van individuele ontwikkelingen te komen. Hier is een afweging gemaakt tussen hard voorschrijven en flexibiliteit bieden aan de toekomstige bewoners. Omdat in de reactie niet is aangegeven om welke criteria het gaat, is het onmogelijk hier een antwoord op te formuleren. De beeldkwaliteitseisen zullen daar waar nodig worden aangepast.
  5. Een zekere mate van vrijheid is gewenst bij zelfbouwkavels. Middels het bestemmingsplan wordt de maat en situering van woningen gereguleerd en middels het beeldkwaliteitsplan worden esthetische aspecten gereguleerd. Dit beeldkwaliteitsplan wordt separaat van, maar gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld. Hiermee komt de regie bij de gemeente te liggen.
  6. Het betreft hier een indicatie van een woningtype dat mogelijk zou kunnen zijn binnen de beeldkwaliteitseisen voor de betreffende vlakken
5. *Regionale brandweer, postbus 252, 5600 AG Eindhoven, 16 januari 2009, ingekomen 21 januari 2009.*

Reactie:

Externe veiligheid: voldoet

Bereikbaarheid: voldoet niet

1. Breedte van hoofdontsluiting is 4.5 meter, maar bij tweerichtingsverkeer moet dit 8 meter zijn en bij eenrichtingsverkeer minimaal 5.5 meter ex NVBR brancherichtlijn;
2. Breedte van de woonstraten is 4.0 meter, voldoet niet aan NVBR brancherichtlijn want vereist 4.5 meter voor erftoegangswegen;
3. Niet alle doodlopende wegen bevatten een keerlus of zijn breed genoeg: bijlage 2 NVBR brancherichtlijn;
4. Ontbreken van primaire bluswatervoorziening met minimale capaciteit van 60 kuub per uur. Deze dient binnen 40 meter van de hoofdingang van elke woning te liggen.

Antwoord:

1. De genoemde minimale breedtes gelden conform de NVBR brancherichtlijn voor brandweeruitruk routes. De wegen in het plangebied behoren hier niet toe, maar zijn erftoegangswegen. Voor erftoegangswegen geldt conform de NVBR brancherichtlijn een breedte van 4,5 meter, deze wordt hier gehaald. De ASVV noemt als minimale breedte voor erftoegangswegen een breedte van 4.6 meter. Dit betreft een aanbeveling en geen harde eis. Deze aanbeveling is overgenomen in het profiel. Voor de breedte van de rijbaan wordt ook naar verkeersveiligheid gekeken en de breedte van de rijbaan wordt in relatie tot de rest van het profiel bekeken. Omdat in het profiel buiten de breedte van de rijbaan ruimte voor parkeren is opgenomen – er zal dus niet op de rijbaan worden geparkeerd – voldoet een profiel van 4.6 meter. Een breder profiel bevordert tevens het verhogen van de snelheid, dit is vanwege de veiligheid in de buurt niet wenselijk.
  2. De breedte van de woonstraten van 4.0 meter is aangepast naar 4.6 meter, zodat deze ook overeenkomt met de aanbevelingen van de ASVV. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Deze aanpassing heeft consequenties voor de plankaart.
  3. Niet duidelijk is op welke wegen wordt bedoeld. De wegen in het plangebied zijn indien het geen doorgaande wegen zijn voorzien van een keerlus, of zijn breed genoeg om op te kunnen keren.
  4. Dit wordt nog niet meegenomen in de bestemmingsplanfase, maar wordt meegenomen in het advies bouw- en woonrijpmaken.
6. *VROM-inspectie Regio Zuid, postbus 850, 5600 AW Eindhoven, 16 januari 2009 ingekomen 19 januari 2009.*

Reactie:

Beleidskaders: PKB's, waaronder de Nota Ruimte, hebben de status van een structuurvisie. De nationale ruimtelijke belangen zijn weergegeven in de Realisatieparagraaf, wat ook de status heeft van een structuurvisie. De nationale belangen Bundeling van verstedelijking en Nationale Landschappen dienen uitgewerkt te worden (cat. 2).

1. Bundeling van verstedelijking: er dient een zorgvuldige afweging gemaakt te worden van de uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied. Deze dienen altijd in een samenhang met de opties binnen bestaand stedelijk gebied worden bekeken. Redeneerschema (SER-ladder) kan gevolgd worden.
2. Nationaal Landschap: het betreft een grootschalige ontwikkeling aan de zuidoostkant van de kern Spoorдонк in het Nationaal Landschap Groene Woud. Er moet een afweging aan de kernkwaliteit en het migratiesaldo-nul worden gemaakt.

Antwoord:

1. Het plangebied wordt ontwikkeld in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. De bouwrechten voor de woningen in dit plangebied komen deels voort uit de aankoop en sanering van een transportbedrijf aan de Spoorдонkseweg in het

bestaande stedelijk gebied. Ruimte voor Ruimte locaties zijn per definitie nooit inbreidingslocaties.

Zoals in de toelichting is aangegeven is in de structuurvisie + van de gemeente aangegeven dat woningbouw aan de zuidoost zijde van de kern vanuit ruimtelijk oogpunt structuurversterkend is. Met deze ontwikkeling wordt de kern Spoordonk aan deze zijde afgerond. De woningen aan de Lubberstraat zijn woningen aan een bestaand lint en maken ruimtelijk gezien geen onderdeel uit van de planmatige uitbreiding 'Lubberstraat', maar van de verdichting van bebouwingsconcentraties. De gemeente heeft reeds een visie geformuleerd op deze bebouwingsconcentraties te weten 'Uitvoeringsnota Buitengebied in Ontwikkeling, welke is vastgesteld in januari 2010. Verdichting van de Lubberstraat is aan hoofdzakelijk de oostzijde en nabij de kern Spoordonk ook aan de westzijde mogelijk.

2. De belijning van het Groene Woud is niet vastgesteld. Er is om opheldering gevraagd en in het kader van de opstelling van de provinciale structuurvisie heeft de gemeente aangegeven dat deze locatie daar niet in hoort te liggen, omdat ook in het Uitwerkingsplan het gebied is aangeduid als "voor transformatie afweegbaar". Dit gebied dient beschikbaar te blijven voor de transformatieopgave.

7. *Provincie Noord-Brabant, directie ROH, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, verzonden 25 februari 2009, ingekomen 26 februari 2009.*

#### Reactie

1. In het uitwerkingsplan Zuidoost Brabant heeft het plangebied deels de aanduiding "zoekgebied voor verstedelijking-transformatie afweegbaar" en voor een ander deel "landschappelijk raamwerklandschapsbeheer". Vanuit ruimtelijke kwaliteit streven wij ernaar om het "landschappelijk raamwerk" te vrijwaren van uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag. Dit provinciaal belang wordt met onderhavig plan onvoldoende geborgd.
2. De provincie hecht belang aan een goed functionerende (regionale) woningmarkt. Dat betekent dat er een goede regionale afstemming ten aanzien van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwaspecten plaats dient te vinden. De gemeente is gelegen in een landelijke regio en zou voor "migratiesaldo nul" moeten bouwen. Het plan Lubberstraat maakt de bouw van zo'n 60 woningen mogelijk. Het betreft 19 woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling en circa 40 "reguliere" woningen. De "Voortgangsrapportage Wonen en Werken 2008 – landelijke regio De Kempen" geeft aan dat de gemeente duidelijk meer plancapaciteiten heeft dan voor de woningbehoefte nodig is. De gemeente is voornemens een aantal woningen te realiseren dat uitstijgt boven de volgens de provinciale woningbehoefteprognose –actualisering 2008- benodigde aantallen woningen. De voorgenomen woningbouwontwikkelingen passen vooralsnog niet binnen het lokale- en regionale woningbouwprogramma. In verband met de overplanning ten aanzien van de woningbouw én de ligging van een aanmerkelijk deel in het landschappelijk raamwerk is de beoogde ontwikkeling in strijd met het provinciaal belang. Er is dan ook vooralsnog geen reden om "reguliere" woningbouw te ontwikkelen op voorgestelde locatie.

Ten aanzien van de woningen die in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling gerealiseerd worden, kan ingestemd worden met het aantal (19) woningen. Ten aanzien van de locatie wordt opgemerkt dat een dergelijke planmatige uitbreiding niet kan plaatsvinden in het landschappelijk raamwerk.

3. In de paragraaf over archeologie wordt verwezen naar een archeologisch onderzoeksrapport dat door de Grontmij is opgesteld. Het rapport is echter niet bij de stukken meegeleverd. In diezelfde paragraaf over archeologie wordt gesteld dat op basis van de resultaten van het onderzoek aanbevolen wordt de kwaliteit, aard, datering, omvang en diepteligging van eventuele archeologische resten nader vast te stellen door middel van een waarderend onderzoek (proefsleuven). Voordat het plan beoordeeld kan worden, zien wij graag de resultaten van dat waarderende onderzoek. Vooralsnog is het niet duidelijk of het provinciaal belang voldoende geborgd is.

#### Antwoord

1. *Bouwen binnen landschappelijk raamwerk:* De locatie Lubberstraat is deels gelegen binnen het 'transformatie afweegbaar gebied' en deels binnen het 'landschappelijk raamwerk'. Het bouwen binnen het landschappelijk raamwerk wordt in principe niet mogelijk gemaakt. Echter aan de begrenzing van het landschappelijk raamwerk aan de zuidzijde liggen geen zwaarwegende geologische, landschappelijke, ecologische of historische motieven ten grondslag. De gemeente heeft verdere invulling gegeven aan ruimtelijke uitgangspunten door het opstellen van de gemeentelijke StructuurvisiePlus. Hierop is de locatie Lubberstraat aangemerkt als gebied voor 'Uitbreiding/ kernafronding', waarbij de dorpsrand ter plaatse verbeterd kan worden met groene elementen. Het stedenbouwkundig plan voor Lubberstraat is een vertaling van deze visie. Hierin is aansluiting gezocht bij het omliggende landschap. Het plan wordt naar het zuiden, dus richting landschappelijk raamwerk transparanter, doordat hier de ruimere kavels voor vrijstaande woningen staan gepland. Door de duurzame, groene invulling van het plangebied, wordt verwacht dat de nieuwe dorpsafronding een significante verbetering is ten opzichte van de huidige situatie.  
*Invulling van transformatie afweegbaar gebied:* Het gebied met de aanduiding 'transformatie afweegbaar' was reeds in beeld voor woningbouw. Ter plaatse van dit gebied is een transportbedrijf gesaneerd, waardoor hier reeds sprake was van bestaand stedelijk gebied. Tevens zijn er twee hinderveroorzakende intensieve veehouderijen. Agrarische bedrijven, nabij bebouwingskernen gelegen, hebben vaak moeite het bedrijf financieel gezond te houden, doordat uitbreiding als gevolg van de nabijgelegen burgerwoningen wordt bemoeilijkt. Het voornemen ter plaatse van deze bedrijven woningbouw te realiseren heeft de sanering van deze bedrijven mogelijk gemaakt. Als gevolg van deze sanering wordt ook de leefbaarheid ter plaatse van de bestaande bebouwing vergroot. Het saneren van het transportbedrijf alsmede het saneren van de twee agrarische bedrijven draagt bij aan het bevorderen van een goed woon- en leefklimaat in de kern Spoordonk.  
*Transformatie afweegbaar Spoordonk Noord:* Ten aanzien van het gebied ten noorden van de kern Spoordonk dat op de provinciale kaarten staat aangemerkt als

gebied waar transformatie afweegbaar is, wordt opgemerkt, dat het hier voor het overgrote deel al een stedelijk gebied betreft met bestaande lintbebouwing en sportvelden. De gemeente heeft geen plannen om op de sportvelden woningbouw te ontwikkelen.

*Toepassing Ruimte voor Ruimte:* Toepassing van Ruimte voor Ruimte is om verschillende redenen noodzakelijk en wenselijk. De twee genoemde agrarische bedrijven hebben een overeenkomst gesloten met de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte om hun bedrijfsactiviteiten stop te zetten. Toepassing van Ruimte voor Ruimte ter plaatse van de twee agrarische bedrijven draagt direct bij aan de leefbaarheid. Het realiseren van de 19 ruimte voor ruimte kavels elders in het plangebied kan worden aangemerkt als een belangrijke maatschappelijke opgave waaraan de gemeente bij wil dragen door medewerking te verlenen aan deze planvorming. Voor de bouw van Ruimte voor Ruimte-woningen hoeven geen woningbouwcontingenten aangesproken te worden, terwijl toch kan worden voorzien in een lokale vraag en een betere doorstroming. De contingenten kunnen zo worden ingezet voor andere doelgroepen, zoals jongeren en senioren. Tot slot draagt de realisatie van Ruimte voor Ruimte op deze locatie bij aan de voor dit gebied gewenste uitstraling, namelijk een toenemende mate van openheid richting het landschap.

2. De kern Spoordonk heeft te maken met een leefbaarheidsvraagstuk; het voorzieningenniveau is al teruggebracht tot een minimum en ook het verenigingsleven staat onder druk. Geconstateerd is dat er een woningbouwopgave ligt om te bouwen voor migratiesaldo nul. Over de hierbij behorende woningbouw aantallen zijn in het verleden afspraken gemaakt tussen de gemeente en de provincie. Op basis van deze gegevens zijn woningbouwplannen voor de komende jaren ontwikkeld. GS hebben opgemerkt dat het aantal woningen dat de gemeente Oirschot als geheel in voorbereiding heeft te hoog is en dat het totaal aantal woningen van zestig de behoefte van Spoordonk overschrijdt. De gemeente constateert dat juist in de kleine kernen Oostelbeers en Spoordonk sprake is van een bouwachterstand. De geplande reguliere woningen in het plangebied Lubberstraat zullen niet in één keer worden gerealiseerd, maar gefaseerd. De verschillende in het plan participerende partijen hebben aangegeven in te willen stemmen met een fasering van het plangebied. Afspraken hierover worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. In de eerstvolgende raadsvergadering na de verkiezingen staat de vaststelling van het woningbouwprogramma op het programma. Dit gebeurt onder andere naar aanleiding van de provinciale woningbehoefteprognose-actualisatie 2008. Bij vaststelling van het nieuwe woningbouwprogramma dient de gemeenteraad keuzes te maken tussen locaties, waarbij de ontwikkeling van een aantal locaties uit- dan wel afgesteld gaat worden, zodat deze meer in lijn is met de woningbehoefteprognose. Op deze wijze wordt een overproductie van woningen in de gemeente Oirschot voorkomen. Het plan Lubberstraat is één van de locaties die de gemeente wel tot ontwikkeling wil brengen.

3. Uit het archeologisch bureauonderzoek en het verkennend booronderzoek bleek het gebied een middelhoge verwachting te hebben voor het aantreffen van vindplaatsen uit de vroege en late Prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen. In 2009 is een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) door middel van proefsleuven uitgevoerd met een karterend en waarderend karakter. De voorlopige conclusie is dat in een klein deel sporen zijn gevonden van bebouwing en erfstructuren uit de late middeleeuwen. Het onderzoek is nog niet geheel afgerond en het bevoegd gezag zal nog een beslissing nemen over de noodzaak om archeologische waarden verder in kaart te brengen of te behouden. Wanneer het eventuele vervolgonderzoek wordt uitgevoerd hangt af van het moment waarop de betreffende gronden worden ontwikkeld. Over het bovenstaande heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de directie Ruimte. Wanneer gronden niet direct worden onderzocht zal middels een aanduiding op de plankaart de betreffende grond beschermd worden.
  
8. *Stichting Behoud Erfgoed Oirschot, Notel 4, 5688 NB Oirschot, verzonden 3 januari 2009, ingekomen 7 januari 2009.*

Reactie:

Het plan voldoet in hoge mate aan onze doelstellingen: behoud erfgoed Oirschot. Daarbij zijn er wel een aantal vragen en bemerkingen:

1. Is dit de definitieve afronding van de stedenbouwkundige afronding van de oostzijde van Spoordonk of volgt er nog een tweede fase, bebouwing tot de Lubberstraat?
2. Langs de bestaande waterloop graag een groene houtwal of bv. Knotwilgen.
3. In de beeldkwaliteit worden criteria beschreven die niet vrijblijvend zijn en een hoog ambitieniveau hebben. Geldt er welstandtoezicht voor alle plannen?
4. Gelieve met de te realiseren groenvoorzieningen rekening te houden met de biodiversiteit doelstellingen (o.a. autochtoon plantmateriaal).

Antwoord:

1. Lubberstraat voorziet in een duurzame definitieve afronding van de kern. Bouwen ten zuiden van het plangebied wordt uitgesloten door de aanwezigheid van het landschappelijk raamwerk aldaar. Daar komt bij dat het plangebied voorziet in de woningbehoefte tot in ieder geval het jaar 2018. Er is geen sprake van een uitbreiding aansluitend op het plan Lubberstraat.
2. Het waterschap heeft aangegeven dat aan een zijde van de watergang een obstakelvrije zone van minimaal 1 meter moet worden aangehouden voor onderhoud van de watergang.
3. Gemeentelijk beleid is dat er voor nieuwe woonwijken geen welstandstoets geldt. Wel zal een separaat beeldkwaliteitsplan, conform de in het bestemmingsplan aangegeven criteria, voor het plangebied worden vastgesteld.
4. De bestaande groenstructuren binnen het plangebied (bomen langs ontsluitingsweg en waardevolle knotwilgen) worden zoveel mogelijk gehandhaafd.



Bij de invulling van de nieuwe openbare groenstructuren wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van autochtoon plantmateriaal.

## **Insprekers:**

1. *[naam]*, verzonden 19 januari 2009, ingekomen 20 januari 2009.

*[naam]*, verzonden 19

### Reactie:

Bij aankoop van het huis is in het koopcontract opgenomen dat wij te allen tijde in de gelegenheid moeten zijn om aan de zijkant van onze schuur onderhoud dan wel reparatiewerkzaamheden te verrichten. In het ontwerp plan is naast ons huis een weg getekend. Hoe wordt hiermee omgegaan?

### Antwoord:

In het profiel van de weg is een berm opgenomen. Via deze berm blijft de schuur bereikbaar voor onderhoud, danwel reparatiewerkzaamheden.

2. *[naam]*, verzonden 12 januari 2009, ingekomen 13 januari 2009.

### Reactie:

1. Water achter de 3 kavels dient te vervallen;
2. Het met "Groen" gemarkeerde gedeelte van het perceel moet worden toegevoegd aan het perceel aan de Lubberstraat en ook worden bestemd tot "wonen", dus "Geel" kleuren;
3. Volgens afspraak met RvR moet er rekening worden gehouden met de aanleg van een uitrit naar de aan te leggen ontsluitingsweg op een nader in overleg met dhr. en mw. Van Oirschot te bepalen plaats;
4. T.a.v. de "sloot" die geprojecteerd is tussen het bestemmingsplan en het in eigendom blijvende (wei)land wordt verwezen naar de afspraken zoals gemaakt met RvR. Uitvoering dient eveneens in overleg met opdrachtgevers tot stand te komen.

### Antwoord:

1. Het water, de nieuwe greppel, achter de 3 kavels kan komen te vervallen. Mits de berging van hemelwater binnen de kavels of een aangrenzende beschikbare zone wordt opgelost. Het is niet toegestaan af te wateren op de sloot aan de voorzijde van de kavels, daar dit een afwateringssloot en geen bergingssloot is. Het uitgangspunt is dat per vierkante meter verharding (dak, oprit, terras, etc.) 0,04 m<sup>3</sup> waterberging wordt gerealiseerd. Wanneer een kavel 300 m<sup>2</sup> verharding bevat is er voor het desbetreffende kavel 12 m<sup>3</sup> waterberging nodig. Met een maximale peilstijging van 0,40 meter komt de bergingsvoorziening op 30 m<sup>2</sup> uit. Dit is exclusief taluds. Opgemerkt dient te worden dat alleen voor het verschil van de toekomstige verharding en de bestaande verharding waterberging op eigen terrein dient te worden gerealiseerd.
2. Dit is bespreekbaar, deze ruimte is aanvankelijk vrijgehouden voor de doorgang van landbouwwerktuigen. Deze ruimte kan echter worden toegevoegd aan de woonbestemming. Het wordt uitdrukkelijk uitgesloten dat er meer dan drie

woningen worden gerealiseerd, er vindt als gevolg van de vergroting van het perceel wel een toename van de bijgebouwmogelijkheden plaats.

3. Dit klopt, hier kan bij de nadere uitwerking van het bestemmingsplan in de bouwrijp-fase nadere invulling aan worden gegeven, middels de bestek en inrichtingstekeningen.
4. Deze afspraken zijn bekend, aan de invulling van deze afspraak wordt nader invulling gegeven in de bouwrijp-fase.

3. *[naam]*, verzonden 13 januari 2009, ingekomen 16 januari 2009.

Reactie:

Verdwijnen vrije uitzicht en omringd worden door bebouwing. De woning zal in waarde dalen.

Antwoord:

Bij het wel of niet meewerken aan een bestemmingsplan vindt vooraf een belangenafweging plaats, waarbij alle belangen, dus ook die van omwonenden, worden afgewogen. Deze belangenafweging is, onder andere, vervat in toelichting van het bestemmingsplan en heeft in onderhavig geval geleid tot de conclusie dat de gemeente voornemens is het bestemmingsplan te wijzigen. Naast de algemene positieve effecten van de voorgenomen planologisch wijziging, is individuele financiële schade niet uitgesloten. Er wordt geprobeerd zo veel mogelijk rekening te houden met niet alleen de nieuwe bewoners, maar ook met de reeds aanwezige bewoners met in achtname van de geldende planologische toetsingskaders en stedenbouwkundige principes. Helaas is het niet mogelijk om in alle gevallen vermindering van het bestaande woongenot te voorkomen. Daarnaast kunnen in Nederland aan vrij uitzicht geen blijvende rechten worden ontleend. De wetgever heeft dit onderkend. In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de mogelijkheid opgenomen om een verzoek om vergoeding van planschade bij de gemeenten in te dienen in geval het vigerende planologisch regime wijzigt. Het gaat hierbij om vergoeding van schade, die redelijkerwijs niet (geheel) voor rekening van de huidige bewoner behoort te komen en waarvan de vergoeding niet anderszins is verzekerd. Schade als gevolg van vermindering van het genot en nut van gronden kan hieronder vallen. De behandeling van een verzoek om planschade is echter pas mogelijk, nadat het nieuwe planologische regime onherroepelijk is en de aanvraag voor planschade ontvankelijk is verklaard.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. *[naam]*; ingediend op 26 januari 2009 tijdens inspraakavond.

Reactie:

De woonbehoefte van Spoordonk wordt niet vertaald in het bestemmingsplan. Er komen te veel duurdere woningtypes en veel te weinig goedkopere woningen.

Voorgesteld wordt de bouwaanduidingsgrenzen vrij te laten, waardoor er een flexibeler verkaveling binnen CPO mogelijk is.

Antwoord:

Het woningbouwprogramma is gedifferentieerd. Het aanbod bestaat uit aaneengesloten, 2/1-kap, vrijstaand geschakelde en vrijstaande woningen. Het gemeentelijk aanbod voorziet ook in het goedkope segment. De mogelijkheden worden onderzocht om eventueel het aanbod in het goedkope segment uit te breiden. Dit hangt echter ook af van de stedenbouwkundige kwaliteit in het plangebied. Daarnaast kan geconstateerd worden dat het bestaande programma nog enige flexibiliteit in woningtypologieën biedt. Hoewel de bouwaanduidingsgrenzen worden vastgelegd is er wel de mogelijkheid te variëren in grootte en daarmee samenhangend met de prijs van de woningen.

5. *ingediend 26 januari 2009 tijdens inspraakavond.*

Reactie:

Door realisering van het plan wordt vrij uitzicht beperkt. Verzoek tot andere verkaveling.

Antwoord:

Bij het wel of niet meewerken aan een bestemmingsplan vindt vooraf een belangenafweging plaats, waarbij alle belangen, dus ook die van omwonenden, worden afgewogen. Deze belangenafweging is, onder andere, vervat in toelichting van het bestemmingsplan en heeft in onderhavig geval geleid tot de conclusie dat de gemeente voornemens is het bestemmingsplan te wijzigen. Naast de algemene positieve effecten van de voorgenomen planologische wijziging, is individuele financiële schade niet uitgesloten. Er wordt geprobeerd zo veel mogelijk rekening te houden met niet alleen de nieuwe bewoners, maar ook met de reeds aanwezige bewoners met in achtname van de geldende planologische toetsingskaders en stedenbouwkundige principes. Helaas is het niet mogelijk om in alle gevallen vermindering van het bestaande woongenot te voorkomen. Daarnaast kunnen in Nederland aan vrij uitzicht geen blijvende rechten worden ontleend. De wetgever heeft dit onderkend. In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is dan ook de mogelijkheid opgenomen om een verzoek om vergoeding van planschade bij de gemeenten in te dienen in geval het vigerende planologisch regime wijzigt. Het gaat hierbij om vergoeding van schade, die redelijkerwijs niet (geheel) voor rekening van de huidige bewoner behoort te komen en waarvan de vergoeding niet anderszins is verzekerd. Schade als gevolg van vermindering van het genot en nut van gronden kan hieronder vallen. De behandeling van een verzoek om planschade is echter pas mogelijk, nadat het nieuwe planologische regime onherroepelijk is en de aanvraag voor planschade ontvankelijk is verklaard.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

## **Ambtshalve wijzigingen:**

*Team Bouwvergunningen: 7 januari 2009:*

### Reactie:

tekstuele aanpassingen voorschriften.

### Antwoord:

Opmerking 1: De definitie van peil wordt aangepast.

Opmerking 2: Het is gebruikelijk om erkers en entreeportalen rechtstreeks mogelijk te maken in het bestemmingsplan. De reden dat de Keur is genoemd in de regels is dat hier wel voldaan moet worden aan de Keur van het waterschap, omdat er sprake is van waterberging in het plangebied met overloop op een leggerwatergang. In andere plannen van de gemeente wordt hier ook in de regels naar verwezen.

*Team Ruimtelijk Beheer: ingekomen 21 januari 2009:*

### Reactie:

Wegen zijn te smal. Goed letten op de hoogteverschillen, aangezien er een verschil is van 10 meter. Bij Profiel 1 is de doorwortelruimte te klein wat kan worden aangepast door de voortuinen te verkleinen. Bij aanleg van een bredere groenstrook in het wegprofiel is daarbij een duurzame groenstructuur gewaarborgd. Bij wonen in de tuinen is de overgang naar het landschap cruciaal. Duurzame landschappelijke inpassing is een taak van de gemeente, het plan moet hier ruimte voor bieden. Wintereik is niet wenselijk i.v.m. benodigde bovengrondse ruimte tot voortuin en woning. Een goede vervanging zou zijn de *Alnus spaethii* en de *Fraxinus excelsior* op vochthoudende grond.

### Antwoord:

1. De breedte van de wegen voldoet aan de NVBR brancherichtlijn en tevens aan de CROW/ASVV-normen.
2. De hoogte verschillen in het gebied zijn 1-1,5 meter. Met deze hoogteverschillen is in het ontwerp rekening gehouden.
3. In het plan zijn zoveel mogelijk grote kavels aan de buitenrand van het plangebied geprojecteerd. Daarnaast wordt gestreefd naar zoveel mogelijk groene erfafscheiding. De openbare ruimte is ook op een groot aantal plekken in contact met het buitengebied. Daarmee is invulling gegeven aan een duurzame overgang naar het omliggende landschap.
4. Er zal in overleg met de gemeente nogmaals kritisch worden gekeken naar de voorgestelde beplanting.

