

Gemeente Waalre

Nota van beantwoording inspraakreacties

Concept-ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat-Dreefstraat' gemeente Waalre

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat-Dreefstraat' heeft ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) en op grond van artikel 2, lid 2 onder b van de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In de periode van 22 november 2012 tot en met 19 december 2012 konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn 5 reacties ontvangen. De ontvangen inspraakreacties zijn op datum van ontvangst samengevat en beantwoord.

In de bovengenoemde periode is tevens het overleg ex artikel 3.1.1 Bro formeel opgestart. De relevante stukken zijn voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving en Waterschap De Dommel. Het waterschap heeft gereageerd per email van 5 december 2012. De provincie heeft mondeling een reactie gegeven in een overleg met de gemeente d.d. 21 januari 2013 en schriftelijk per mail op 4 februari 2013.

Volledigheidshalve wijzen wij erop dat vanwege de lange tijd dat de planontwikkeling heeft stilgelegen wellicht niet alle inspraakreacties nog even actueel zijn. Bij de beantwoording zijn wij in principe uitgegaan van de situatie zoals deze was ten tijde van de inspraakprocedure. Waar inmiddels sprake is van gewijzigde omstandigheden die van belang zijn voor de beantwoording van de inspraakreacties zal dit worden aangegeven.

Inspraakreacties

1. CDA fractie Waalre, p.a. Phloxlaan 6, 5582 EG Waalre (ontvangen 5 december 2012; correspondentieadres is gewijzigd)

1. De CDA fractie maakt bezwaar tegen het afsluiten van het autoverkeer op de Dreefstraat ter hoogte van de Smeleweg, zoals beschreven op pagina 25 van de Toelichting. Afsluiting van één route leidt tot extra verkeer op een andere route; een verlichting van verkeersdrukte in de ene straat leidt tot extra belasting van andere straten.

2. De CDA fractie vraagt om openbare berichtgeving over de afsluiting van de Dreefstraat, voor de sluitingstermijn van de inspraak zodat belanghebbenden alsnog de mogelijkheid hebben hierop gericht te reageren.

Antwoord gemeente:

Ad 1. In de Toelichting bij het concept-ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het in de toekomst wellicht een mogelijkheid is om de Dreefstraat, gezien vanaf de Smeleweg richting het buitengebied, af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer. Dit is ingegeven door met name drukte in verband met de sportvelden. Het bestemmingsplan regelt echter de afsluiting van de weg niet. Daartoe moet een besluit worden genomen waartegen separaat bezwaar mogelijk is. Wanneer de afsluiting inderdaad noodzakelijk is, zal besluitvorming daarover aldus later plaatsvinden en zullen belanghebbenden daarover worden geïnformeerd. De wegen in en om het bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat hebben de bestemming 'Verkeer'. Deze bestemming maakt het de gemeente mogelijk om, bijvoorbeeld vanuit veiligheidsoverwegingen, maatregelen te treffen. Dat geldt voor deze bestemming altijd, daar is dit bestemmingsplan geen uitzondering op.

Ad 2. De gemeentelijke inspraakverordening geeft, aanvullend op de wettelijke bekendmakingsverplichtingen en reactiemogelijkheden, aan dat voorafgaand aan het wettelijke traject een mogelijkheid tot inspraak bestaat. Wanneer mensen hiervan geen gebruik maken, wordt hen niet de mogelijkheid ontnomen om ten tijde van het ter inzageleggen van het ontwerpbestemmingsplan alsnog een zienswijze in te dienen. Daarnaast, en zoals onder ad a aangegeven, wordt in dit bestemmingsplan geen besluit genomen over het afsluiten van de Dreefstraat. Dit wordt slechts als mogelijkheid genoemd. Wanneer hierover daadwerkelijk een besluit zal worden genomen is daartegen separaat bezwaar mogelijk en zullen belanghebbenden daarover worden geïnformeerd. Beide redenen hebben er toe geleid niet binnen de reactietermijn hierover extra te berichten. Wanneer de plannen concreter worden zal dat alsnog plaatsvinden.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2. Mevrouw J.W.M. Smolders, Dreefstraat 53, 5581 VM Waalre (ontvangen 13 december januari 2012)

De inspreker heeft aangegeven haar reactie mondeling toe te willen lichten. Op 13 juni 2013 heeft een gesprek plaats gevonden met de gemeente.

1. De inspreker vraagt naar de wijze waarop zij het perceel kan blijven gebruiken totdat de nieuwe woning wordt gebouwd.

2. De inspreker geeft aan dat zij in eerdere overleggen tekeningen heeft gezien, waarin op haar perceel een groter bouwvlak is aangegeven dan hetgeen in november als concept-ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Zij kon instemmen met de eerdere tekeningen, maar niet met het voorontwerp. Er zijn aanzienlijke verschillen in de maatgeving van de bouwvlakken.

3. De inspreker wil weten wat de status is van de bestaande bebouwing nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Moet dit worden afgebroken? Mag dit blijven bestaan? Hoe mogen deze worden gebruikt?

4. De inspreker vraagt of er aan de bestaande bebouwing, zolang er geen nieuwe woning wordt gebouwd onderhoudswerkzaamheden mogen plaatsvinden.

5. De inspreker vraagt wat er gebeurt met het achtertuin gebied. Dat heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Agrarisch gebied, maar is in werkelijkheid ingericht als achtertuin.

6. De inspreker gaat in op bepalingen die in een anterieure overeenkomst moeten worden vastgelegd. Zij vraagt naar de mogelijkheid om een exploitatieplan op te stellen in plaats van een anterieure overeenkomst.

7. De insprekers vraagt naar de bouw van een paardenstal op het perceel naast Dreefstraat 55. Waarom is daar bebouwing mogelijk?

8. De inspreker vraagt of op het perceel Dreefstraat 55 een tweede woning mogelijk is gemaakt?

Antwoord gemeente:

Ad 1. Over het gebruik van de bestaande bebouwing tot het moment van de realisatie van een nieuwe woning, zullen afspraken worden gemaakt met de inspreker. De afspraken zullen in een overeenkomst worden vastgelegd. Uitgangspunt hierbij dat de huidige bewoonster in de bestaande bebouwing kan blijven wonen, maar dat deze situatie direct dient te worden beëindigd bij verhuizing, vervreemding of overlijden. Om dit op een juridisch juiste manier vast te leggen zal in het bestemmingsplan hiervoor een regeling worden opgenomen.

Ad 2. De constatering van de inspreker over het verschil in de maatvoering is juist. Hier ligt geen specifieke reden aan ten grondslag. De verbeelding zal worden aangepast op dezelfde wijze waarop ook de nieuwe bouwvlakken tussen Smeleweg 2 en Molenweg 44 op de verbeelding worden opgenomen. Dat betekent ook dat de maatvoering wordt afgestemd op het karakter van het gebied c.q. het gewenste karakter van de bestaande en nieuwe bebouwing aan de Dreefstraat.

Ad 3. Aan de locatie wordt een woonbestemming toegekend met de mogelijkheid een woning met bijgebouwen op te richten. Het toekennen van de woonbestemming met bouwmogelijkheden komt in de plaats van de huidige agrarische bedrijfsbebouwing. Er zullen dan ook afspraken worden gemaakt over de sloop en nieuwbouw, die zullen worden vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en de inspreker en tevens, voor zover mogelijk, in het bestemmingsplan zullen worden verwerkt.

Ad 4. De werkzaamheden zijn mogelijk in het kader van de overgangsbepalingen. Dat betekent dat enkel gedeeltelijke vernieuwing van onderdelen van de gebouwen mogelijk is.

Ad 5. Het terrein aan de achterzijde van Dreefstraat 51, 53 en 55 valt deels buiten de begrenzing van het voorontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat-Dreefstraat'. In het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld 25 juni 2013, is dit als 'Agrarisch' bestemd, met de nadere aanduiding 'open landschap'. In de bestemmingsplannen Buitengebied eerste en tweede partiële herziening, uit respectievelijk 2004 en 2009, waren de percelen bestemd als 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke

waarde I'. Omdat het recente bestemmingsplan Buitengebied een consoliderend plan is, is de bestemming uit het vorige bestemmingsplan Buitengebied rechtstreeks overgenomen. Het is ons bekend dat agrarische gronden grenzend aan woonbestemmingen soms als tuin in gebruik zijn. Om deze reden is er voor gekozen de bestemming van een gedeelte van de bedoelde gronden te wijzigen in een bestemming 'Tuin-2', conform de feitelijk bestaande situatie ter plaatse.

Ad 6. Omdat het bestemmingsplan nieuwe woningbouwontwikkelingen toestaat, dient voor het bestemmingsplan op grond van hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) een exploitatieplan te worden vastgesteld. Een uitzondering daarop is, wanneer voor de ontwikkelingen op andere wijze het wettelijk kostenverhaal wordt vastgelegd. Dit kan door een anterieure overeenkomst te sluiten tussen de gemeente en de ontwikkelende partij(en), waarin de wederzijdse (financiële) rechten en plichten in verband met de ontwikkeling worden vastgelegd. De gemeente Waalre geeft de voorkeur aan een dergelijke overeenkomst boven een exploitatieplan. Dit is ook met de overige in het bestemmingsplan participerende partijen gecommuniceerd. Het is niet de bedoeling van de gemeente op een exploitatieplan op te stellen voor een relatief klein deelgebied binnen het plan. Immers, de overeenkomst(en) borgt (borgen) de financiële dekking van het bestemmingsplan. Het is aldus onze insteek om ook met de inspreker een overeenkomst te sluiten. Het ondertekenen van de overeenkomst moet plaatsvinden voorafgaand aan het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 7. Het betreffende perceel is niet gelegen in het plangebied Molenstraat-Dreefstraat. De vraag doet dus niet ter zake voor onderhavig bestemmingsplan. Overigens geldt hiervoor dat het bestemmingsplan Buitengebied zoals dat in ieder geval in het voorjaar van 2013 vigerend was, het oprichten van bebouwing op een agrarische bestemming tot 50 m² (onder voorwaarden) toestond.

Ad 8. Zowel in het geldende bestemmingsplan Buitengebied, als in het conceptontwerp bestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat, is slechts één woning mogelijk. Wanneer dit wel als woning of recreatieverblijf wordt gebruikt, kan hiertegen handhavend worden opgetreden.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan ten aanzien van het bouwvlak en een vergroting van het plangebied in die zin dat de bestaande feitelijke tuinen (gedeeltelijk) als zodanig in het plan worden opgenomen en bestemd. De overige onderdelen van de inspraakreactie geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. De heer H.J.A.C. Bakermans, Molenstraat 56, 5581 VK Waalre (ontvangen 14 december 2012)

1. De inspreker vraagt naar de verplaatsing van de riooloverstort. Deze ligt nu nabij de kruising Molenstraat-Smeleweg binnen het plangebied. Verplaatsing in westelijke richting naar het buitengebied en buiten het plangebied van het bestemmingsplan, heeft mogelijk consequenties voor de inrit van de inspreker. Hij wil graag de garantie dat er geen consequenties ontstaan voor het gebruik van zijn inrit.
2. De inspreker vraagt of de riooloverstort schade dan wel vervuiling kan veroorzaken voor het perceel dan wel de gewassen die daarop verbouwd worden.

Antwoord gemeente:

Ad 1. Het perceel van inspreker is het perceel kadastraal bekend gemeente Waalre sectie 02A nummer 5408. Deze is bereikbaar via een inrit die in eigendom is van de gemeente Waalre. De gemeente heeft niet de intentie om de toegankelijkheid van percelen van derden te belemmeren. De verplaatsing van de overstort is reeds in het geldende bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk. Wanneer werkzaamheden moeten worden uitgevoerd die consequenties hebben voor de inrit, dan zal dat tijdelijk zijn (gedurende de termijn van de werkzaamheden) en zal daarover met de belanghebbenden contact worden opgenomen.

Ad 2. Het betreffende rioloverstort is van een dusdanig beperkt formaat dat deze geen aparte aanduiding of bestemming behoeft te verkrijgen. Planologisch verandert er voor de inspreker niets. Binnen de ter plaatse geldende bestemming is de verplaatsing zowel in het vigerende als in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk.

In theorie kan er een aantal malen per jaar water in de sloot staan. In de praktijk is de rioloverstort enkel een noodoverstort die zelden gebruikt wordt. Het uitstromende rioolwater blijft in de sloot. Ter hoogte van het perceel van de inspreker kan er dan sprake zijn van enkele malen per jaar iets meer water in de sloot dan nu het geval is. In de huidige situatie heeft het water over een lengte van ca. 280 meter de ruimte om in de grond te infiltreren, in de nieuwe situatie zal de uitstroom ter hoogte van het perceel van de inspreker gesitueerd worden.

Gezien het bovenstaande is het niet aannemelijk dat als gevolg van een verplaatsing van de overstort sprake zal zijn van schade dan wel vervuiling.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

4. De heer A.H. Buren, p.a. Molenstraat 39, 5581 VK, Waalre (ontvangen 19 december 2013)

Betreffende zijn pand aan de Molenstraat 39 te Waalre.

1. De inspreker spreekt zijn verbazing uit over het feit dat hij niet eerder is geïnformeerd over de ontwikkeling, te meer daar hij aan de overzijde van het plangebied tweemaal heeft verzocht om het oprichten van een aantal (ca. 3) woningen, eenmaal in 2002 en eenmaal in 2008.
2. Inspreker is het niet eens met de ontwikkeling Molenstraat-Dreefstraat wanneer zijn plan daar geen onderdeel van kan uitmaken.
3. Inspreker verzoekt om toezending van alle op de kwestie betrekking hebbende stukken,
4. Inspreker verzoekt om een gesprek met de portefeuillehouder,
5. Inspreker verzoekt om een toelichting/ presentatie aan het college.

Antwoord gemeente:

Ad 1. Het verzoek van de Ontwikkelingsmaatschappij RvR en het daarbij aansluitende verzoek van de ontwikkelaar is separaat beoordeeld van het principeverzoek van deze particulier.

Eén van de redenen hiervoor is gelegen in het provinciaal beleid. Een groot deel van het gebied aan de zuidzijde van de Molenstraat is aangemerkt als ecologische hoofdstructuur en bos. De provinciale Verordening ruimte (hierna: Vr) laat toename van bebouwing niet toe, nog los van de vraag of het gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld woonvisie, woningbouwprogramma) medewerking hieraan zou toelaten. Voor de noordzijde van de Molenstraat geldt een ander provinciaal regime.

Een andere reden is dat de ontwikkelingslocatie een in onze ogen logische afronding is van de westrand van Waalre en dat het niet de bedoeling is om losse, niet aaneengesloten, ontwikkelingen langs de zuidzijde van de Molenstraat te verwerken. Het karakter van de zuidzijde Molenstraat is ogen anders dan dat van het plangebied.

De inspreker heeft in het verleden meerdere keren een principeverzoek ingediend. Deze zijn gemotiveerd afgewezen. Het plan dat de inspreker met de inspraakreactie heeft meegestuurd, biedt daarop geen nieuwe inzichten. Overigens heeft inspreker ook recent nogmaals een principeverzoek ingediend, ook dit verzoek is afgewezen.

Ad 2. Onder verwijzing naar de beantwoording onder Ad 1. wordt de reactie voor kennisgeving aangenomen.

Ad 3. Wij zullen uitzoeken welke op de kwestie betrekking hebbende stukken in het kader van de wet openbaarheid van bestuur toegestuurd kunnen worden met opgaaf van de kosten van kopiëren en verzenden.

Ad 4. Een gesprek met de wethouder heeft plaatsgevonden op 17 april 2013. De inspreker heeft zijn plan toegelicht. De wethouder heeft toegelicht om welke reden we hieraan niet kunnen meewerken. Hij heeft daarbij ook verwezen naar andere afgewezen verzoeken om te bouwen in dezelfde omgeving.

Ad 5. Naar aanleiding van de beantwoording onder ad 1 en 4 zien wij geen aanleiding voor een presentatie aan het college.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

5. De familie Schout, Smeleweg 2, 5581 JR Waalre, mede namens de familie Hermans, Molenstraat 44, 5581 Waalre (ontvangen 15 januari 2013)

De insprekers geven aan het plan nog niet voldoende concreet te vinden voor de percelen waarvan zij zelf eigenaar worden.

1. In het algemeen weten insprekers niet waar zij aan toe zijn, zij verwijzen daarbij naar hun opmerkingen ten aanzien van de visie westrand Waalre.
2. De status van het plan is niet duidelijk, wat is een concept-ontwerpplan.
3. Insprekers verzoeken toelichting op de mogelijkheden die op hun percelen ontstaan.
4. Insprekers hebben moeite met de onduidelijkheid over de inpassing van de nieuwe woonwijk ten opzichte van de bestaande percelen en woningen. Zij verwijzen naar eerdere verzoeken om een natuurlijke afscheiding dan wel een noemenswaardige afstand tot hun percelen zodat geen hinder van de nieuwe ontwikkelingen wordt ondervonden. De daarvoor gereserveerde ruimte in de verbeelding voldoet niet aan de

gevraagde ruimte. Dit moet worden aangepast en de aanleg en onderhoud moeten in een overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar worden vastgelegd.

5. Insprekers verzoeken inzicht in de financiële afdrachten die van hen worden verwacht voor het toevoegen van woningen op hun percelen en het meeliften op het bestemmingsplan.
6. Insprekers verzoeken inzicht in de planning, op welk moment kunnen zij een omgevingsvergunning aanvragen.
7. Insprekers behouden zich het recht voor planschade te claimen ten aanzien van de ontwikkeling van de nieuwe 'woonwijk', wanneer de bouwmogelijkheden op hun eigen percelen op de één of andere wijze uit het plan verdwijnen.

Antwoord gemeente:

Ad 1. De insprekers hebben (gezamenlijk ofwel de heer Schout mede namens de familie Hermans), meerdere gesprekken met de ontwikkelaar en met de gemeente gehad waarin door beide partijen is toegelicht wat zijn mogelijkheden en die van zijn buurman zijn. Kort voordat het concept-ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gegaan hebben zij relevante kopieën van de verbeelding en regels ontvangen en hebben zij althans mondeling aangegeven te kunnen instemmen met de opgenomen bestemmingsvlakken en bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Pas daarna is het plan ter inzage gelegd. Het spijt de gemeente om te horen dat dit als niet voldoende concreet wordt ervaren.

In de bijgevoegde inspraakreacties van de insprekers op de Gebiedsvisie Westrand Waalre wordt hoofdzakelijk ingegaan op de natuurwaarden van het gebied en de suggestie om een groene buffer aan te leggen tussen de nieuwe woningen en de percelen van de insprekers. In de nota van beantwoording is destijds het volgende aangegeven:

'Bij de totstandkoming van de visie is uitgebreid gekeken naar het gebied de dorpsrand. Hierbij is uitvoerig gekeken naar de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het betreffende perceel is momenteel een landbouwperceel en heeft een beperkte natuur- en landschappelijke waarde. Daarnaast is er sprake van een vrij abrupte overgang tussen bebouwde kom en buitengebied. Met andere woorden; de dorpsrand is hier nog niet helemaal af. Om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren is het wenselijk als deze locatie zou worden ingevuld met woningbouw. Uitgangspunt hierbij is dat hier sprake is van lage dichtheden en een meer verweving van het dorp met het buitengebied. De verhouding tussen rood en groen is hierbij zeer belangrijk.'

Deze beantwoording is meegenomen bij de uitwerking van de woningbouwontwikkeling en heeft geleid tot voorliggende plan met groeninrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan ten einde de juiste verhouding tussen rood en groen te kunnen vastleggen. Het groeninrichtingsplan wordt als bijlage toegevoegd aan de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. In de overeenkomst zullen afspraken worden gemaakt over aanleg, beheer, onderhoud en instandhouding van het voorgestelde groen.

Ad 2. In het verleden had een voorontwerpbestemmingsplan een aparte status. In de bestaande wetgeving is die komen te vervallen en wordt de term in principe niet langer gebruikt. In de bestaande wetgeving is bekendmaking van een voorontwerp niet langer verplicht. Onze gemeente heeft echter een Inspraakverordening waarin het bekendmaken van een voorontwerp en het bieden van de mogelijkheid om daarop reacties in te dienen, wel

is vastgelegd. Omdat de term voorontwerp niet meer formeel bestaat wordt gesproken over een conceptontwerp.

Nadat inspraakreacties en wettelijk verplichte vooroverlegreacties van formele overlegpartijen zijn verwerkt, wordt de wettelijke formele procedure gestart door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen mogelijk. Vervolgens wordt het plan –al dan niet gewijzigd naar aanleiding van zienswijzen- voor vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Na de vaststelling volgt tenslotte een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

Ad 3. De mogelijkheden op de kavels van insprekers zijn vastgelegd in de regels en de verbeelding bij het bestemmingsplan. Wanneer dit onvoldoende duidelijk of concreet is, zullen wij dat in een persoonlijk gesprek toelichten.

Ad 4. In het inrichtingsplan behorende bij dit bestemmingsplan is een voorstel opgenomen voor de groene afscheiding. Deze groene afscheiding is een voorstel van de ontwikkelaar en is tot stand gekomen in overleg tussen de ontwikkelaar en de insprekers. Wanneer dit niet het geval is zal dit overleg alsnog moeten plaatsvinden. Voor de aanleg en onderhoud zal met de ontwikkelaar een overeenkomst worden afgesloten die wordt ondertekend voorafgaand aan het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan. Ook in het bestemmingsplan zullen regels worden opgenomen ten aanzien van aanleg en in stand houden van het groen in het plangebied.

Ad 5. Voor een bestemmingsplan dat nieuwe (woning)bouwontwikkelingen toestaat, dient op grond van hoofdstuk 6 van de Wro in beginsel een exploitatieplan te worden vastgesteld. Uitzondering hierop is wanneer het wettelijk kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, doordat bijvoorbeeld een zogenaamde anterieure overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelende partij(en). Ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Molenstraat-Dreefstraat sluit de gemeente een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar die het project zal realiseren. Naast het project zelf is er een aantal particuliere percelen dat 'meelift' in deze ontwikkeling. Met de eigenaren van deze percelen zal door ontwikkelaar een overeenkomst worden gesloten waarin afspraken vast worden gelegd over betaling van een deel van de plankosten, afdrachten, etc..

Ad 6. De planning van een bestemmingsplantraject is moeilijk definitief te bepalen aangezien verschillende factoren, zoals het indienen van zienswijzen en eventueel beroep, van invloed zijn op het moment waarop het bestemmingsplan in werking treedt. Wanneer de inspraakprocedure is afgerond, het ontwerpbestemmingsplan gereed, en naar mening van de gemeente akkoord, is kan het plan ter inzage worden gelegd in het kader van de vaststellingsprocedure.

Ad 7. Het indienen van een verzoek om planschade is op grond van hoofdstuk 6 van de Wro een wettelijke mogelijkheid, wij nemen deze mededeling dan ook ter kennisgeving aan. Wij gaan er overigens vanuit dat er geen reden is aan te nemen dat de bouwmogelijkheden op de kavels van insprekers alsnog uit het plan zal worden gehaald.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overleg

1. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel (ontvangen: 12 december 2012)

Het Waterschap heeft verschillende opmerkingen:

Toelichting

1. Paragraaf 3.4 (blz. 44): Stedenbouwkundig plan De Smaragd 2012 wijkt op waterhuishoudkundig vlak af van bijlage 9 Detailtekening watertoets. De watertoets is de onderbouwing van de waterparagraaf in het bestemmingsplan en de plaatjes zouden overeen moeten komen.
2. Paragraaf 4.2 Planbeschrijving deelgebied De Smaragd, kopje groen en water (blz. 42): Op deze pagina staat toegelicht dat de overstort wordt verplaatst. De nieuwe locatie moet aangegeven worden in het bestemmingsplan. Ook moet aangegeven worden dat de watergang dan wordt overkluisd. Deze werkzaamheden zijn vergunningplichtig.
3. Paragraaf 5.3 Waterhuishouding: Heeft het bestaande rioolstelsel voldoende capaciteit om de extra hoeveelheid afvalwater te verwerken?
4. Paragraaf 5.3. In het bestemmingsplan dient beschreven te worden hoeveel de toename van het verhard oppervlak is (voor het totale projectgebied). Welke oplossingsrichtingen worden gekozen om de wateropgave in een T=10 situatie te bergen. Op welke wijze wordt wateroverlast in een extremere neerslagsituatie voorkomen.
5. Algemeen: Er zijn veel bomen voorzien naast de open bergingsvoorziening. Voorkomen dient te worden dat de voorziening dicht komt te zitten. Kies dus voor bomen met weinig bladverlies.

Regels

6. Artikel 1.43: De titel van dit artikel graag wijzigen in "Water en waterhuishoudkundige voorzieningen". De tekst komt ook als zodanig in de rest van het bestemmingsplan voor.
7. Artikel 3.1: Bestemmingsomschrijving "Water en waterhuishoudkundige voorzieningen" opnemen.

Verbeelding

8. De A-watergang aan de zuidzijde hoort bij het plangebied en dient opgenomen en als water bestemd te worden op de verbeelding.

Watertoets

9. Een algemeen advies is om één robuust waterhuishoudkundig systeem te maken met een overloop-/ leegloopvoorziening en geen losse op zichzelf staande maatregelen per perceel. De watertoets met een bergingsberekening per perceel resulteert in een onoverzichtelijk geheel waarbij een totaaloverzicht ontbreekt. Dit is een belangrijk agendapunt van de bespreking met onder andere de initiatiefnemer.
10. Hoe wordt het toekomstig afvalwater verwerkt?

11. Hoe wordt in de huidige situatie afvalwater ingezameld (type systeem) en kan dit systeem de te verwachten extra hoeveelheid afvalwater verwerken?
12. Verdere uitwerking van de verlegging van de overstort opnemen. Zitten er kolkaansluiting/huisaansluitingen op de sloot die mogelijk wordt gedempt.
13. In het detailontwerp staat beschreven dat de watergang in stand wordt gehouden. Dit staat tegenover de opmerking dat de overstort dient te worden verplaatst (dit betekent namelijk een overkluizing van de waterloop).
14. Op welke NAP-hoogte wordt de IT-riolering aangelegd en hoe verhoudt zich deze hoogte ten opzichte van de grondwaterstand (GHG).
15. De toekomstige bergingsvoorzieningen dienen te worden onderhouden om het functioneren te garanderen. De verantwoordelijke voor het onderhoud zou ik graag opgenomen zien in de waterparagraaf.

Antwoord gemeente:

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Naar aanleiding van het overleg zijn het ontwerpbestemmingsplan en de watertoets aangepast. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de onderdelen van de reactie van het waterschap.

Bestemmingsplan

Ad 1. Beide tekeningen zijn gemaakt met een ander doel. Het verschil tussen beide tekeningen is in wezen minimaal. Het verschil wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat op de tekening in de watertoets extra aanduidingen zijn opgenomen ten aanzien van infiltratiemogelijkheden. Verder ziet de watertoets hoofdzakelijk op het nieuw te ontwikkelen plan, terwijl de tekening in het concept-ontwerpbestemmingsplan ook de percelen van de particulieren die aanhaken op het plan meenemen. De tekening in het concept-ontwerpbestemmingsplan gaat niet over de waterparagraaf maar is enkel een stedenbouwkundige schets. Er is geen reden om hetzij de Toelichting van het bestemmingsplan, hetzij de watertoets hierop aan te passen.

Ad 2. Dit wordt opgenomen in de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De nieuwe locatie van de overstort is opgenomen in de tekeningen behorende bij bijlage 10 van de watertoets. De nieuwe plek ligt buiten het plangebied. Dit hoeft niet te worden aangepast. De verplaatsing van (de uitstroom van) het riooloverstort is dusdanig, dat dit geen aparte bestemming behoeft en aldus niet specifiek op de verbeelding en in de regels hoeft te worden opgenomen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 25 juni 2013) maakt de verplaatsing mogelijk. Wij zijn ons bewust van de vergunningplicht en nemen dat ter harte in het uitvoeringstraject.

Ad 3. Op het bestaande rioolstelsel wordt alleen DWA uit het plangebied afgevoerd. Hoewel het aantal woningen redelijk hoog is (voor Waalrese begrippen althans), valt de ontwikkeling toch onder 'kleine uitbreidingen'. De stroom afvalwater in absolute vorm is daardoor ook klein. Bij de technische uitwerking van het plan wordt een rioolontwerp en berekening gemaakt.

Ad 4. De opmerkingen worden beantwoord in de aangepaste watertoets d.d. mei 2013, en worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 5. De opmerking wordt verwerkt ten behoeve van het uitvoeringstraject. Dit heeft geen invloed op het ontwerp bestemmingsplan.

Ad 6. Het advies is overgenomen in het bestemmingsplan. Hiervoor wordt de begripsbepaling overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals vastgesteld op 25 juni 2013.

Ad 7. Vanwege de infiltratievoorzieningen op uitgeefbaar terrein is deze opmerking correct. Het advies wordt verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 8. Het advies is overgenomen in het bestemmingsplan. In eerste instantie waren wij van mening dat dit niet perse noodzakelijk is. Het dempen of overkluizen van de sloot is in principe mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan en zou ook mogelijk zijn in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Echter, bij controle is gebleken dat in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied van 25 juni 2013, per abuis de Molenstraat en de a-watergang ontbreken. Om die reden zal de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat-Dreefstraat worden aangepast, dusdanig dat de Molenstraat ter hoogte van het plangebied met de bestemming 'Verkeer' wordt opgenomen in het plan en dat de a-watergang de bestemming 'water' zal krijgen. Daarvoor worden de regels van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' overgenomen.

Watertoets

Er is een nieuwe watertoets, van 2 mei 2013. Deze is in samenwerking met het waterschap en de gemeente opgesteld en is door beide partijen akkoord bevonden. De nieuwe watertoets geeft, voor zover deze nog relevant zijn, de antwoorden op de in de vooroverlegreactie aangehaalde vragen en opmerkingen en wordt als hier aangehaald en ingelast beschouwd.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan en de watertoets op de hierboven aangegeven wijze.

2. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC, 's Hertogenbosch (ontvangen per mail 4 februari 2013)

1. Het gedachtegoed achter 'integratie stad-land' gaat ervan uit dat een plan behalve in stedelijke voorziening ook in een landschappelijke ontwikkeling voorziet binnen of direct aansluitend aan het plangebied. De verbeelding bevat geen bestemming voor de landschappelijke voorstellen aan de nieuwe (westelijke) dorpsrand en/of in het plangebied zelf, welke in evenredigheid met de stedelijke voorziening mogelijk zal worden gemaakt.

2. Daar waar de investering in landschappelijke kwaliteit niet direct kan worden zeker gesteld in toe te kennen bestemmingen kan worden gewerkt met een anterieure overeenkomst en een bijdrage in het landschapsfonds. In het plan dient het landschapsfonds te worden

geduid, zodat wordt vastgelegd waar en waartoe middelen uit het fonds kunnen worden besteed. Hier wordt om gevraagd zodat kan worden zeker gesteld dat middelen worden besteed in of in de directe nabijheid van het plangebied. De hoogtes van de bijdragen en door wie deze worden gedaan kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De provincie verzoekt het plan op dit punt aan te vullen dan wel te verduidelijken.

3. In totaal vallen 16 woningen onder de regeling ruimte-voor-ruimte. Om te kunnen beoordelen of er in het plan wordt voldaan aan de in deze regeling opgenomen voorwaarden dienen bewijsstukken te worden overlegd. Vooralsnog zijn de dossiers voor deze 16 woningen niet compleet. Of deze woningen voldoen kan nu derhalve niet worden beoordeeld. Wij verzoeken u hierover duidelijkheid te verschaffen voorafgaand aan de vaststelling van het plan door de raad.

Antwoord gemeente:

Ad 1. Het stedenbouwkundig plan waarop onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan gebaseerd is, is voorzien van een inrichtingsplan waarin de (groene) inrichting van het gebied tot uiting komt. Dit vindt plaats zowel in het openbare gebied als in de erfafscheidingen tussen de verschillende kavels. Beide worden door de ontwikkelaar aangelegd. Voor de uitgifbare kavels wordt beheer en instandhouding vastgelegd in de koopovereenkomst. De aanleg wordt gewaarborgd door het inrichtingsplan te koppelen aan de anterieure overeenkomst. Daarnaast zullen op de verbeelding de erfafscheidingen binnen het plan een aanduiding 'groen' krijgen en zal in de regels door middel van voorwaardelijke verplichtingen de aanleg en instandhouding van deze groene afscheidingen worden geborgd.

Ad 2. De bijdrage die geleverd wordt in het kader van paragraaf 2.2 (inmiddels 3.2) van de Vr, bedoeld als kwaliteitsimpuls voor de directe omgeving van het plangebied maar niet gelegen binnen het plangebied, is voor onderhavige planontwikkeling bedoeld voor / verbonden aan de Gebiedsvisie Westrand Waalre. De exploitatiebijdrage die in het kader van deze ontwikkeling door de ontwikkelaar wordt afgedragen wordt gestort in een lokaal fonds en ingezet voor het bereiken van doelstellingen uit de genoemde gebiedsvisie. In de Toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de Gebiedsvisie Westrand Waalre. Het zeker stellen van de middelen gebeurt door het vastleggen hiervan in de anterieure overeenkomst.

Ad 3. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en ontwikkelaar. De realisatie van 16 Ruimte voor Ruimte-kavels zal hierin nadrukkelijk worden vastgelegd. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zal in voldoende mate zijn vastgelegd en aangetoond dat de genoemde Ruimte voor Ruimte kavels daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen van het plan op de hierboven aangegeven wijze.

Conclusies

In het kader van de inspraakprocedure voor het concept ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat-Dreefstraat' zijn 5 inspraakreacties ingediend, welke wij hierboven kort hebben samengevat en beantwoord. De inspraakreacties geven aanleiding om de plannen op enkele punten aan te passen. Het betreft geen wezenlijke verandering van het plan.

De reacties van het Waterschap en de Provincie hebben geleid tot aanpassingen in de toelichting, verbeelding en regels van het ontwerpbestemmingsplan alsmede in de bijlage Watertoets.