

Gemeente Waalre

Nota van beantwoording inspraakreacties

Concept-ontwerpbestemmingsplan 'Heuvelse Hof' gemeente Waalre

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Heuvelse Hof' heeft ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (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 24 mei 2012 tot en met 20 juni 2012 konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn 6 reacties ontvangen. De ontvangen inspraakreacties worden op datum van ontvangst samengevat en beantwoord.

In de bovengenoemde 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. Het Waterschap heeft per brief van 20 juni 2012 een reactie gestuurd. Op 5 juli 2012 ontvingen wij per brief een reactie van de provincie.

Inspraakreacties

1. [REDACTED] (ontvangen 21 mei 2012)

Vanuit privacy oogpunt verzoeken appellanten om met een aantal zaken rekening te houden:

- a. Verzocht wordt om geen dakkapellen te plaatsen.
- b. Verzocht wordt om geen hoogbouw toe te staan.
- c. Gevraagd wordt naar het nakomen van de toezegging dat aan Hulterbussel / Deelshouten bomen worden geplant.

Antwoord gemeente:

Algemeen

De woning van appellanten is gelegen aan Hulterbussel. Deze straat sluit haaks aan op de Deelshouten. Het betreffende adres Hulterbussel [REDACTED] grenst niet direct aan het plangebied, er ligt nog 1 woning tussen, Hulterbussel [REDACTED]. Tussen het bouwblok van de nieuwe woningen en de zijdelingse perceelgrens van Hulterbussel [REDACTED] liggen achtereenvolgens voortuinen, de openbare weg, en het perceel Hulterbussel [REDACTED]. De afstand tussen Hulterbussel [REDACTED] en de nieuwe woningen is met ca. 30 m. dusdanig dat dit de privacy op onderhavig adres niet in betekenende mate schaadt. Verder zijn op kortere afstand van Hulterbussel [REDACTED] woningen opgericht, die op grond van het bestemmingsplan en de welstandsnota eveneens een dakkapel mogen oprichten.

- ad a) het bestemmingsplan laat zich niet specifiek uit over dakkapellen. In de woningontwerpen zijn bij verschillende woningtypen dakkapellen opgenomen. Het woningtype dat in het stedenbouwkundige ontwerp is voorzien tegenover Hulterbussel, bevat geen dakkapellen. Dat zegt echter niets over de mogelijkheid om op een later moment, wellicht zelfs vergunningvrij, dakkapellen te realiseren.
- ad b) In de verbeelding en de regels bij het bestemmingsplan zijn maximale goot- en bouwhoogten opgenomen. In het gehele plan komt geen hoogbouw voor. Dat wil zeggen dat de te bouwen woningen maximaal uit 2 bouwlagen plus een kap zullen bestaan.
- ad c) De inrichting van het openbaar gebied wordt op initiatief van de ontwikkelaar ontworpen en aangelegd. In het stedenbouwkundige ontwerp voor onderhavig bestemmingsplan is op een aantal plekken langs de grenzen van het plangebied bomen en struiken voorzien. Dat is hoofdzakelijk het geval bij een bredere strook openbaar gebied met een langzaam verkeersroute en als afscheiding tussen de bestaande bebouwing en een pleintje met parkeerplaatsen. Verder zijn langs Deelshouten binnen het plangebied geen bomen voorzien in het trottoir/ langs de openbare weg. In de inspraakreactie wordt echter gerefereerd aan het aanplanten van bomen in Waalre-West. Dat valt buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2. [REDACTED] (ontvangen 30 mei 2012)

Het gebied tussen Heuvelstraat en Heuvelse Hof wordt groen ingericht. Voorkomen moet worden dat dit een voetbalveld of hondenuitlaatplek wordt, anderzijds moet wel het uitzicht in tact blijven. Gevraagd wordt om enkel laaggroeiende beplanting toe te staan.

Antwoord gemeente:

De inrichting van het openbaar gebied wordt op initiatief van de ontwikkelaar ontworpen en aangelegd. Het bestemmingsplan faciliteert de bestemming, die in dit geval 'Groen' wordt. De inrichting dient binnen de bestemming te passen. Het bestemmingsplan is niet bedoeld om op detailniveau een beplantingsplan vast te leggen. Het staat appellanten vrij om in overleg te treden met de ontwikkelaar om voorwaarden over de inrichting te bespreken

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

3. [REDACTED] (ontvangen 31 mei 2012, aangevuld 18 juni 2012)

Het pad, gelegen naast Deelshouten 12, is bedoeld voor fietsers, voetgangers en voor gemotoriseerd verkeer voor de aanliggende percelen, Heuvelstraat 17 en 19 en Deelshouten 12. Hoe wordt dit gegarandeerd. Daarnaast zijn er bezwaren tegen het plaatsen van ramen in de zijgevel van de nieuw te bouwen woning naast Deelshouten 12, mede gezien eerdere toezeggingen.

Antwoord gemeente:

In het bestemmingsplan is slechts het bestemmingsvlak vastgelegd, met bijbehorende regels. Daarin wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten verkeersdoeleinden. Dat moet tot uiting komen in de inrichting van het openbaar gebied. Door de inrichting moet het gebruik van de doorsteek voor langzaam verkeer, voor gemotoriseerd verkeer onmogelijk worden gemaakt. De inrichting van het openbaar gebied wordt op initiatief van de ontwikkelaar ontworpen en aangelegd. Uitgangspunt hierbij is overigens dat het pad waarop de reactie betrekking inderdaad geen functie zal krijgen voor gemotoriseerd verkeer.

Met betrekking tot het plaatsen van ramen in de zijgevel geldt dat dit in principe een privaatrechtelijke kwestie is. In een bestemmingsplan wordt niets geregeld ten aanzien van de plaats waar ramen in gevels komen. Dit zal bij de uitwerking van de definitieve bouwplannen een aandachtspunt zijn voor de ontwikkelaar/bouwer en de eigenaar/bewoner van Deelshouten 12.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

4. [REDACTED] (ontvangen 19 juni 2012)

- a. In plaats van 8 woningen komt er nu een veel groter plan, dit leidt tot verminderd uitzicht.
- b. De woningtypes aan Deelshouten zorgen voor een wezenlijk andere uitstraling van Deelshouten, dit leidt tot waardevermindering van de bestaande woningen.
- c. De afwijkende bouwstijl en uitstraling is niet passend in de gewenste 'mooie overgang tussen dorp en Heuvelstraat'.
- d. De ontsluitingsweg komt tegenover Deelshouten 9 en 11 te liggen, dit is niet wenselijk. Dit leidt tot:
 - meer verkeer
 - lichtoverlast
 - geluidsoverlast
 - is minder overzichtelijk voor verkeer
 - onveiliger voor onder meer spelende kinderen.
- e. Te weinig parkeerplaatsen, c.q. op de verkeerde plekken, dit leidt tot parkeeroverlast.
- f. Hoe wordt het hoogteverschil in maaiveld tussen Deelshouten en de nieuwe ontwikkeling opgelost:
 - wordt er voldoende opgehoogd / op welke hoogte wordt gebouwd?
 - wanneer de nieuwbouw lager komt te liggen dan de bestaande bouw ontstaat extra lichtoverlast.
- g. Momenteel is de afwatering bij hevige regenval slecht. Is vergroting van de wadi voldoende om dat voor de huidige bebouwing en het nieuwe plan op te lossen?

- h. Kan worden gegarandeerd dat de woningen koopwoningen zijn en blijven?
Huurwoningen zijn niet wenselijk in het straatbeeld.

In de inspraakreactie worden alternatieven aangedragen voor de ontsluitingsweg, namelijk de ontsluitingsweg laten uitkomen op de brandgang naast Deelshouten 11 of laten uitkomen op de ommuurde tuin van de hoekwoning aan Hulterbussel. Daarnaast worden alternatieven aangedragen voor parkeergelegenheid, namelijk het doortrekken van parkeervakken zoals aan Elshouter of een parkeerverbod langs de trottoirbanden.

Antwoord gemeente:

- ad a) In het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat woningbouw op de betreffende locatie één van de weinige mogelijkheden binnen de gemeente is waar nog relatief probleemloos kan worden uitgebreid. Bij dergelijke, overigens vanuit het gemeentelijke woningbouwprogramma wenselijke, ontwikkelingen is het vrijwel nooit mogelijk enige aantasting van belangen van derden te voorkomen. Ook bij deze ontwikkeling heeft een zorgvuldige afweging plaats gevonden van alle betrokken belangen.
- ad b) Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk door de bestemming woondoeleinden toe te kennen aan het gebied. De woningtypes staan daar in principe los van, deze worden niet exact door het bestemmingsplan vastgelegd. Naar onze mening zal de keuze voor bepaalde woningtypes overigens op zichzelf niet direct een oorzaak van waardevermindering van woningen in de naastgelegen wijk.
- ad c) De gewenste overgang tussen de bestaande woningen en de Heuvelstraat moet vooral blijken uit de dichtheid van de woningbouw en het inpassen van groen in het plan. Richting de Heuvelstraat wordt de opzet van het plan ruimer, als overgang naar het landelijk gebied. Voor het type woningen en de uitstralingen wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Wij zijn van mening dat door de bouwhoogte, de keuze van de kapvorm en de variatie in het ontwerp, de uitstraling weliswaar anders is dan de bestaande woningbouw, maar wel aansluit op de bestaande woningbouw.
- ad d) In overleg met de appellanten en de ontwikkelaar is gezocht naar een oplossing om de overlast van met name naar binnen schijnende autolampen te beperken. Dat heeft geleid tot aanpassing in de inrichting van het openbaar gebied en een aanpassing van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de overzichtelijkheid voor het verkeer. Dat er meer verkeer komt is inherent aan het toevoegen van nieuwe woningen. Dit staat echter los van de ligging van de toegangsweg. De ligging van de weg is in goed overleg tussen de ontwikkelaar en de gemeente Waalre tot stand gekomen, op basis van stedenbouwkundige en verkeerskundige overwegingen. De overzichtelijkheid voor het verkeer is voldoende. De toename van geluidsoverlast door autoverkeer is onderzocht. Deze toename is niet substantieel en vormt geen belemmering voor het plan.

- ad e) In het plan worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd voor het aantal en de typen woningen die binnen het plan worden gerealiseerd. Dit wordt ook in het bestemmingsplan gemotiveerd. De parkeerplaatsen zijn in principe bedoeld voor personenauto's. De afmetingen van de parkeerplaatsen zijn aldus standaardafmetingen voor parkeerplaatsen in woonwijken. Aan de Deelshouten worden langspaarkeerplaatsen aangelegd zoals voorzien in het bestemmingsplan. Op dit moment zien wij geen noodzaak de aantallen parkeerplaatsen, de vormgeving of de situering aan te passen.
- ad f) Deze vraag betreft de realisatie van het plan en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Door de ontwikkelaar wordt inzicht verschafd in de hoogteligging van het terrein en de manier waarop de hoogteverschillen worden aangepakt. De lichtoverlast veroorzaakt door de hoogteverschillen is verwerkt in de oplossing met betrekking tot de toegangsweg, zoals onder deelreactie d.
- ad g) Ten aanzien van wateroverlast bij hevige regenbuien is in het plan voldoende rekening gehouden met de opvang van water. De vergroting van de wadi is voldoende voor de opvang van regenwater. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap De Dommel. De door hen gemaakte opmerkingen zijn door ons verwerkt dan wel beantwoord.
- ad h) Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten betreffende het type woningen dat zij zullen realiseren. Dit is onder meer gebaseerd op de woningbehoefte binnen de gemeente Waalre zoals dat in de gemeentelijke Woonvisie tot uiting komt. Wanneer de verkoop van de woningen stagneert, zullen nieuwe afspraken moeten worden gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar. Wanneer gefaseerd bouwen nodig is zal alles in het werk gesteld worden om overlast voor omwonenden te beperken. Met de te realiseren woningen wordt getracht een grote diversiteit aan doelgroepen te bereiken. Om die reden wordt verwacht dat de woningen verkoopbaar zijn. Een garantie hierover kunnen wij niet geven.
- In het bestemmingsplan is enkel een bestemming 'wonen' opgenomen en wordt geen onderscheid gemaakt in huur- of koopwoningen. Het is niet gebruikelijk om dat onderscheid in het bestemmingsplan te maken. Het bestemmingsplan maakt enkel de ontwikkeling mogelijk. Ook de planning van de realisatie maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het plan (met name de verbeelding) ten aanzien van de ligging van de ontsluitingsweg.

5. [REDACTED] (ontvangen 20 juni 2012)

- a. De aansluiting van de geplande woningen aan Deelshouten, met de bestaande bebouwing, vormt vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen samenhangend geheel. Zo ontstaat een versnipperd straatbeeld. Het ontwerp bestemmingsplan lijkt gericht te zijn om zoveel mogelijk woningen op het terrein te realiseren, een mooie aansluiting met de bestaande wijk ontbreekt.

- b. De aanwezige woningen worden direct geconfronteerd met de ontsluitingsweg van de nieuwbouwwijk.
- c. Is dit plan uitvoerbaar in het huidige economische klimaat?
 - 1. Is er garantie dat de geplande woningen daadwerkelijk gebouwd worden en binnen welke termijn?
 - 2. Er bestaat een kans dat er meer en goedkopere woningen gebouwd gaan worden, hetgeen een geheel andere uitstraling aan het project geeft. Dit is niet wenselijk.
 - 3. In de centrumvisie is aangegeven dat er in het centrum van Waalre locaties zijn die voor inbreiding in aanmerking komen. Ontstaat er mede door de realisatie van Heuvelse hof, geen overcapaciteit in de woningvoorraad waardoor de inbreidingslocaties op de langere baan worden geschoven?
- d. Het aantal auto's dat door de Elshouter rijdt, neemt door de nieuwbouw toe, dit leidt tot een onveilige verkeerssituatie naar de speeltuin aan Dommelveld. Gevraagd wordt om alsnog een veilige oversteekplaats te creëren.
- e. Op de strook aan Deelshouten worden dagelijks grote voertuigen geparkeerd, die niet op de reguliere parkeerplaatsen passen. Er is in de huidige woonwijk vraag naar grote parkeerplaatsen voor dergelijke voertuigen met aanhangers. Deze passen ook niet op de inritten bij de woningen. In het nieuwe plan zijn parkeerkoelers opgenomen, bestemd voor personenauto's. Er is geen rekening gehouden met de aanwezige parkeerbehoefte van bedrijfsauto's. Daar is wel vraag naar.

Antwoord gemeente:

- ad a) De gewenste overgang tussen de bestaande woningen en de Heuvelstraat moet vooral blijken uit de dichtheid van de woningbouw en het inpassen van groen in het plan. Richting de Heuvelstraat wordt de opzet van het plan ruimer, als overgang naar het landelijk gebied. Voor het type woningen en de uitstralingen wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Wij zijn van mening dat door de bouwhoogte, de keuze van de kapvorm en de variatie in het ontwerp, de uitstraling weliswaar anders is dan de bestaande woningbouw, maar wel aansluit op de bestaande woningbouw. Het voortzetten van de opzet en uitstraling van de bestaande woningen is overigens geen uitgangspunt voor het plan geweest.
Het aantal te bouwen woningen wordt mede bepaald door de woningbouwopgave van de gemeente Waalre. Door de verdeling van grotere dichtheid naar kleinere dichtheid en meer groen is er geen sprake van het zo groot mogelijk maken van het aantal te verkopen woningen.
- ad b) Het is inherent aan de ontwikkeling van een nieuw plan voor enkele tientallen woningen dat deze op enigerlei wijze moet worden ontsloten op het bestaande wegennet. Met de direct aanwonenden en de ontwikkelaar heeft overleg plaatsgevonden om eventuele overlast van licht en geluid zoveel mogelijk te voorkomen. Dat heeft geleid tot aanpassing in de inrichting van het openbaar gebied en op de verbeelding ten aanzien van de ontsluiting van het plangebied.

ad c) Met de te realiseren woningen wordt getracht een grote diversiteit aan doelgroepen te bereiken. Om die reden wordt verwacht dat de woningen verkoopbaar zijn. Een garantie hierover kunnen wij niet geven. Ook over de termijn waarop de woningen worden gebouwd is geen garantie te geven. Wanneer gefaseerd bouwen nodig is zal alles in het werk gesteld worden om overlast voor omwonenden te beperken. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de woningtypen die zullen worden gerealiseerd. Dit is onder meer gebaseerd op de woningbehoefte binnen de gemeente Waalre zoals dat in de gemeentelijke Woonvisie tot uiting komt en de gemeentelijke (regionale) woningbouwtaakstelling.

In het bestemmingsplan is het maximaal aantal te realiseren woningen vastgelegd, waardoor geen sprake kan zijn van een toename van het aantal woningen. Ten aanzien van overcapaciteit geldt dat enkel medewerking aan bouwprojecten wordt verleend indien deze projecten binnen de woonvisie en het woningbouwprogramma van de gemeente Waalre. De genoemde en dus bekende inbreidingsmogelijkheden passen, evenals de ontwikkeling van het plan Heuvelse Hof, binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

ad d) De toename van het verkeer betekent niet automatisch een vermindering van de verkeersveiligheid. De verkeersveiligheid kan op verschillende manieren worden beïnvloed. In het plangebied en het gebied grenzend aan het plangebied gebeurt dat door een maximum snelheid van 30 kilometer/ uur op te leggen. Verder wordt ook binnen het plan voorzien in een speelgelegenheid. Bovenstaande leidt niet tot de noodzaak om een oversteekplaats aan te leggen. Wij zijn van mening dat met het plan geen verkeersonveilige situaties worden gecreëerd die moeten leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ad e) In het plan worden ruim voldoende parkeerplaatsen aangelegd voor het aantal en de typen woningen die binnen het plan worden gerealiseerd. Dit wordt ook in het bestemmingsplan gemotiveerd. De parkeerplaatsen zijn in principe bedoeld voor personenauto's. De afmetingen van de parkeerplaatsen zijn aldus standaardafmetingen voor parkeerplaatsen in woonwijken. Aan Deelshouten worden langspaarplaatsen aangelegd zoals voorzien in het bestemmingsplan waarin Deelshouten gelegen is. Op dit moment zien wij dan ook geen noodzaak de aantallen parkeerplaatsen, de vormgeving of de situering aan te passen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het plan (met name de verbeelding) ten aanzien van de ligging van de ontsluitingsweg.

6. [REDACTED] (ontvangen 21 juni 2012)

In plaats van 8 woningen, komt de toegangsweg tot het plan aan de voorzijde van Deelshouten 9 en 11, dit leidt tot overlast.

Antwoord gemeente:

In overleg met de appellanten en de ontwikkelaar is gezocht naar een oplossing om de overlast van met name naar binnen schijnende autolampen te beperken. Dat heeft geleid tot aanpassingen in de inrichting van het openbaar gebied en kleine aanpassingen in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het plan (met name de verbeelding) ten aanzien van de ligging van de ontsluitingsweg.

Artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overleg**Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel (ontvangen: 20 juni 2012)**

Het Waterschap heeft verschillende opmerkingen:

1. Op pagina 31 van de toelichting wordt aangegeven dat het plangebied in Keurbeschermingsgebied ligt. Dit is niet het geval. Wel is een watervergunning nodig voor werkzaamheden aan of in de beschermingszone van, of demping van de leggerwatergang en versnelde afvoer van hemelwater door toevoeging van meer dan 2000 m² verhard oppervlak en het verplaatsen van de uitlaat van het verbeterd gescheiden stelsel. Het gebied direct ten westen van het plangebied is wel Keurattentiegebied (beschermingszone natte natuurparel).
2. Op pagina 33 van de toelichting, onder het kopje 'oppervlaktewater' wordt verzocht aan te geven dat de watergang in het plangebied leggerwatergang DL52 betreft.
3. In dezelfde paragraaf staat dat de leggerwatergang binnen het plangebied wordt gedempt en dat dit is besproken met het waterschap (verslag 17 januari 2012). Uit betreffend verslag blijkt niet dat met de demping wordt ingestemd. In een emailreactie van het waterschap is aangegeven dat een demping goed moet worden onderbouwd, wat in de voorliggende documenten niet het geval is. In dit geval moeten de gevolgen worden aangegeven voor het functioneren van het verbeterd gescheiden rioolstelsel dat loost op deze watergang, en voor de ontwatering voor aangrenzende percelen.
4. De waterberging in het oppervlaktewatersysteem die bij demping van een watergang verloren gaat moet volledig worden gecompenseerd.
5. Het waterschap stemt niet in met de berekende berging voor het plangebied. Bij het ontwerp van de (uitbreiding van de) wadi is geen rekening gehouden met de overstort van het verbeterd gescheiden stelsel (die via het nieuwe infiltratie en transportstelsel ook op de wadi afvoert). De bergingscapaciteit voldoet daarom niet aan de eisen voor hydrologische neutraal ontwikkelen.
6. Verzocht wordt op pagina 34 onder het kopje 'hemelwater' een tabel op te nemen met de verdeling van het type oppervlak (onverhard en verhard met onderscheid naar daken en overige verharding) binnen het plangebied in de huidige en toekomstige situatie.

7. Vanuit het aspect (grond)waterkwaliteit is het ontwerp ongewenst, omdat een mogelijk disfunctioneren van het VGS-stelsel van het naastgelegen gebied niet “zichtbaar” is, waardoor de infiltratievoorziening en wadi in het plangebied verontreinigd kunnen raken.

Antwoord gemeente:

Er heeft met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling en mede gezien de opmerkingen van het waterschap meerdere malen overleg plaatsgevonden met het waterschap. Dit heeft geleid tot aanpassingen in de watertoets en waterparagraaf. Ten aanzien van de genoemde punten kunnen wij het volgende aangeven:

- ad a) De waterparagraaf wordt, waar nodig, aangepast conform de reactie van het waterschap.
- ad b) In de waterparagraaf wordt DL52 toegevoegd.
- ad c) De waterparagraaf wordt voor zo ver nodig op dit punt aangepast.
- ad d) De omvang van een eventueel afwaterend gebied op DL52 is zeer beperkt. De waterparagraaf wordt voor zo ver nodig op dit punt aangepast. Het verlies aan bergingscapaciteit zal worden gecompenseerd.
- ad e) Het aansluiten van de overstort op de riolering in het plangebied heeft positieve gevolgen heeft voor de overstortende hoeveelheid water. Het betreft een overstort van een verbeterd gescheiden stelsel. De hoeveelheid overstortend water is daardoor al beperkt. Landelijke ervaringscijfers geven aan dat in een dergelijk geval slechts 30% van het regenwater overstort. Bij een bui kleiner dan $T=10+10\%$ is het rioolstelsel niet gevuld. Alle overstortend water uit de overstort wordt via het rioolstelsel geborgen in het rioolstelsel en geïnfiltreerd in het de bodem. Normaal zou het overstortend water via DL52 direct worden afgevoerd. Bij een bui groter dan $T=10+10\%$ stort het water over in het rioolstelsel. Het rioolstelsel is vol, dus de overstort leidt tot een even grote overstort in de wadi, en van hieruit eventueel weer in DL52. Netto veranderd er niets. Wanneer een debietmeter wordt gehangen in DL52, vijf meter stroomafwaarts van de reeds bestaande overstort van de wadi, geeft deze in de nieuwe situatie gelijke (bij $T=10+10\%$ of groter) of zelfs lagere waarden aan. Dit is bij een herhalingstijd groter dan eens in de 10 jaar. Naar onze mening wordt derhalve wel voldaan aan de eis van hydrologisch neutraal ontwikkelen.
- ad f) In de waterparagraaf wordt een overzicht met de gevraagde uitsplitsing opgenomen.
- ad g) Deze opmerking is mogelijk ingegeven doordat in het verleden een probleem bestond met foutieve aansluitingen op de overstort. Er zijn echter geen normen met betrekking tot de afstand van een rioolstelsel tot overstort of de omvang van een rioolstelsel. Op het moment dat er een foutieve aansluiting is wordt deze opgespoord.

Conclusie

De watertoets en -paragraaf worden aangepast, zoals in overleg met de ontwikkelaar en het waterschap is afgesproken.

Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC, 's Hertogenbosch (ontvangen: 5 juli 2012)

De Verordening ruimte stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen een toelichting bevat over de wijze waarop de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen. Daarnaast dient de toelichting een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Dit ontbreekt in het voorontwerp.

Antwoord gemeente:

De ontbrekende onderdelen zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt.

Conclusies

In het kader van de inspraakprocedure voor de Heuvelse Hof zijn zes inspraakreacties ingediend, welke wij hierboven kort hebben samengevat en beantwoord. De inspraakreacties geven in principe geen aanleiding om de plannen te wijzigen, met uitzondering van de ontsluiting van het plangebied. Naar aanleiding van enkele reacties met betrekking tot deze ontsluitingsweg is (de verbeelding van) het bestemmingsplan, in overleg met de direct aanwonenden, zodanig aangepast dat overlast van met name de lichtinval van het verkeer wordt beperkt. Dit leidt tot minder overlast voor omwonenden.

De reacties van het Waterschap en de Provincie betreffen met name tekstuele aanpassingen in de Toelichting behorend bij het bestemmingsplan die niet leiden tot wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan.