

BESTEMMINGSPLAN “SCHOONOORDSTRAAT”

VERSLAG INSPRAAKPROCEDURE EN VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Waalre

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Schoonoordstraat" te Aalst voorbereid. Het plan maakt de realisatie van 23 grondgebonden woningen en 10 gestapelde woningen aan de Schoonoordstraat 2 en Eindhovenseweg 91 (gedeeltelijk) mogelijk. Deze woningbouwlocatie komt in de plaats van een bedrijfslocatie welke, als gevolg van het vertrek van het aldaar gevestigde bedrijf enige jaren geleden, braak lag. Een aan de Eindhovenseweg 91a gelegen woning, grenzende aan de bedrijfslocatie, is in het vigerende bestemmingsplan aangemerkt als 'bedrijfswoning'. Dit houdt in dat het wonen aldaar ten dienste dient te staan aan het naastgelegen bedrijf. Nu de bedrijfslocatie wordt herontwikkeld tot woningbouwlocatie, dient ook de status van de 'bedrijfswoning' te worden gewijzigd in 'burgerwoning'. Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet tevens in die wijziging. Het plangebied is centraal in de kern van Aalst gelegen.

2. GEVOLGDE PROCEDURE

Het voorontwerp bestemmingsplan "Schoonoordstraat" heeft van 26 maart 2015 tot en met 22 april 2015 voor eenieder ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan en de bijbehorende toelichting zijn, behalve op de gemeentelijke website, ook op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. Daarmee werden ze voor iedereen toegankelijk en raadpleegbaar. In het kader van deze inspraakprocedure heeft op 26 maart 2015 een inloopinformatieavond plaatsgehad. Over het voorontwerp bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening eveneens overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties.

3. BINNENGEKOMEN VOOROVERLEGREACTIES

Van de volgende vooroverlegpartners is over het bestemmingsplan een reactie ontvangen:

	Vooroverlegpartner	Datum ontvangst
1	Provincie Noord-Brabant	15 juni 2015
2	Waterschap De Dommel	7 juli 2015

4. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen vooroverlegreacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze vooroverlegreacties. Vervolgens worden per vooroverlegreactie de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

4.1 Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie
a.	Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.2 Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel

	Samenvatting	Reactie
a.	In de bij het voorontwerp bestemmingsplan bijgesloten watertoets wordt getoetst aan de Keur van 2013. Inmiddels is, in 2015, een nieuwe Keur vastgesteld. Verzocht wordt om de watertoets hierop aan te passen.	De watertoets wordt aangepast aan de nieuwe Keur van het waterschap.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de watertoets die als bijlage bij de toelichting is bijgesloten is melding gemaakt van de meest actuele Keur.

5. BINNENGEKOMEN INSPRAAKREACTIES

Van de volgende (rechts)personen zijn inspraakreacties ontvangen:

	Indiener	Registratienummer inspraakreactie en datum ontvangst
1	Familie Adams Eindhovenseweg 91a 5582 HR Waalre	nr.: 284116 23 april 2015
2	Dhr. F. Ploegmakers Schoonoordstraat 12 5582 HJ Waalre	26 maart 2015

6. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen inspraakreacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze inspraakreacties. Vervolgens worden per inspraakreactie de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

6.1 Inspraakreactie indiener 1

	Samenvatting	Reactie
a.	Indiener is van mening dat de stedenbouwkundige en programmatische invulling als voorzien in het voorontwerp bestemmingsplan tot gevolg hebben dat hun woongenot verminderd. Het woongenot wordt verminderd door: het aanzicht van het plan (beeldkwaliteit), de aantallen woningen, de bouwhoogte van de woningen, de verminderde bezonning van het perceel, potentieel optredende geluidsoverlast als gevolg van het gebruik van de woningen, verminderde privacy en een weinig groene overgang	De gemeente heeft het stedenbouwkundig plan als gevolg van de inspraakreactie van indieners in overleg met de initiatiefnemers van de herontwikkeling nader beschouwd. Naar aanleiding van deze beschouwing is het stedenbouwkundig plan, voor zover grenzend aan de woning van indieners, aangepast. De aanpassingen hebben betrekking op het verminderen van het aantal te realiseren wooneenheden, het toepassen van een andere bouwtypologie voor de te realiseren hoofd-

	tussen het nieuwe woongebied en de woning van indiener.	gebouwen en het wijzigen van de oriëntatie van twee van de te realiseren woningen. Als gevolg van de wijziging van het stedenbouwkundig plan heeft eveneens een wijziging in het beeldkwaliteitplan plaatsgevonden. De gemeente is van mening dat door deze aanpassingen in het stedenbouwkundig plan het woongenot op het perceel van indiener niet onevenredig wordt aangetast.
b.	Indiener is van mening dat als gevolg van het bestemmingsplan waardevermindering van de woning plaatsvindt.	Wanneer er sprake is van geleden schade als gevolg van dit plan dan heeft indiener de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen conform het bepaalde in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Dit verzoek wordt in een afzonderlijke procedure beoordeeld.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt aangepast op het herziene stedenbouwkundige plan. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt het nieuwe stedenbouwkundige plan omschreven. In de bestemmingsplanregels en op de verbeelding worden aanpassingen gedaan die betrekking hebben op het wijzigen van de bouwgrenzen, het wijzigen van het maximum aantal te realiseren wooneenheden en het wijzigen van de toegestane bouwtypologieën.

6.2 Inspraakreactie indiener 2

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Indiener wenst dat aan de Schoonoordstraat meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De suggestie wordt gedaan om de voorziene parkeerplaatsen te draaien, zodat er meer ruimte ontstaat voor de aanleg van parkeerplaatsen.	In het bestemmingsplan is rekening gehouden met het aantal parkeerplaatsen dat conform het parkeerbeleid minimaal noodzakelijk is te realiseren als gevolg van de herontwikkeling van het plangebied tot woningbouwlocatie. Er worden reeds drie parkeerplaatsen meer gerealiseerd dan noodzakelijk conform het parkeerbeleid. Gelet op het straatbeeld en de fysieke mogelijkheden binnen het straatprofiel is het niet gewenst om nog meer parkeerplaatsen te realiseren.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. STAAT VAN WIJZIGINGEN

Op diverse plaatsen in de **toelichting** wordt het aantal wooneenheden, als dan niet gespecificeerd naar grondgebonden of gestapeld, aangepast.

Hoofdstuk 4 van de **toelichting** wordt aangepast op het herziene stedenbouwkundige plan.

Paragrafen 5.3, 5.6 en 5.7 van de **toelichting** worden aangepast op basis van de resultaten van de herziene onderzoeken.

Op basis van het herziene stedenbouwkundige plan worden de volgende onderzoeken geactualiseerd en achtergevoegd in de **bijlagen bij de toelichting**:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
- Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Watertoets

In de **bestemmingsplanregels** worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- art. 4.2.3 sub b aanhef en onder 1 en art. 6.2.5 sub b aanhef en onder 1: 'carports en overkappingen' wordt vervangen door 'een carport en overkapping';
- art. 4.2.3 sub b onder 1 wordt gelijkloidend geformuleerd aan art. 6.2.5 sub b onder 1;
- art. 6.2.1 sub c wordt verwijderd;
- art. 6.2.2 sub f wordt aangevuld met de volgende bijzin: 'uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kap uitgesloten'. Ter plaatse van de aanduiding 'kap uitgesloten' is het niet toegestaan hoofdgebouwen af te dekken met een kap';
- art. 6.2.2 sub h onder 2 wordt gewijzigd in die zin dat de afstand van eindwoningen (van aangebouwde woningen) tot de zijdelingse perceelsgrens wordt aangepast van 3,0 meter naar 1,5 meter;
- art. 6.2.3 sub a wordt gewijzigd in die zin dat de bijzin die toeziet op de erkerregeling wordt verwijderd.

De **verbeelding** wordt aangepast op het herziene stedenbouwkundige plan. Dit houdt een verschuiving van de bouwgrenzen in, een wijziging van het maximum aantal eenheden dat per aanduiding mag worden gebouwd en een wijziging van de toegestane bouwtypologie.

Op de **verbeelding** worden de gronden die zijn gelegen binnen de bestemming 'Wonen' tussen de voorste bouwgrens en de bestemming 'Verkeer' of 'Groen' bestemd als 'Tuin'. Bij bouwvlakken waarop het mogelijk is een meerzijdig georiënteerd hoofdgebouw te bouwen worden alle gronden binnen het bouwperceel die zijn gelegen buiten het bouwvlak bestemd als 'Tuin'. De aanduiding [bijgebouwen uitgesloten] wordt verwijderd van de verbeelding.

Op de **verbeelding** wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patio' het bouwvlak exact om de te realiseren patiowoningen heen geprojecteerd, in plaats van het huidige bouwvlak dat de vorm van een strook heeft. Daarnaast wordt om bouwtechnische redenen de maximum bouwhoogte voor de eerste bouwlaag vergroot naar 3,5 meter en voor de opbouw (twee bouwlagen) vergroot naar 7 meter.

Op de **verbeelding** wordt de aanduiding 'kap uitgesloten' opgenomen ter plaatse van het bouwvlak dat gestapelde woningen toestaat, welk bouwvlak aan de noordwestzijde van het plangebied is gelegen.