

Gemeente Waalre

Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties

Voorontwerp bestemmingsplan 'De Boslaantjes'

Het voorontwerp bestemmingsplan 'De Boslaantjes' heeft ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In de periode van 20 december 2018 tot en met 16 januari 2019 eenieder hun inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Er is tevens vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening gevoerd. De relevante stukken zijn voorgelegd aan verschillende overlegpartners. Er zijn in totaal 3 vooroverlegreacties ontvangen; van de Provincie Noord-Brabant, Waterschap de Dommel en de Veiligheidsregio Brabant zuidoost/Brandweer Brabant-Zuidoost.

De ingekomen vooroverlegreacties zijn hieronder kort samengevat, waarna inhoudelijk op elke reactie is ingegaan.

Er is als gevolg van de reactie van Waterschap de Dommel is één aanpassing aan het bestemmingsplan gedaan en er is tevens één ambtshalve wijziging op het plan doorgevoerd.

Vooroverlegreacties

1. Provincie Noord-Brabant, Cluster Ruimte, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch

De provincie heeft in een reactie laten weten dat zij zich bij de beoordeling van het bestemmingsplan heeft beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn. Het bestemmingsplan geeft voor de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente Waalre

De reactie van de provincie is voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: de reactie van de provincie Noord-Brabant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Waterschap De Dommel, Postbus 10001, 5280 DA, Boxtel

1. Op de verbeelding is de aanduiding Boringsvrije zone alleen opgenomen voor het bos-/natuurcompensatieperceel bij De Hogt. Ook het plangebiedsdeel aan de Heistraat, waar de woningbouw plaatsvindt, is aangemerkt als Boringsvrije zone. De verbeelding dient hierop aangepast te worden.
2. Het is verstandig om een noodoverloop te maken voor de bergings- en infiltratievoorzieningen. Dit geeft minder kans op schade als er meer neerslag valt dan dat de voorzieningen kunnen verwerken.

3. De gehanteerde erfverharding van 20 m² in de tuinen is erg gering. Zeker voor de grotere percelen, met parkeren op eigen terrein zal er naar verwachting (veel) meer erfverharding worden aangelegd. Het is ook niet duidelijk of er bij het bepalen van het toekomstig verhard oppervlak rekening is gehouden met bijgebouwen.
4. De keuze voor de bergingsvoorziening – infiltratieleiding en infiltratiekratten – strookt niet met het uitgangspunt dat in de watertoets uit 2017 is vermeld, namelijk dat afstromend hemelwater zoveel mogelijk bovengronds dient af te stromen richting openbare ruimte. Ook strookt het niet met het uitgangspunt zoals opgenomen in het hemelwaterplan, namelijk dat zichtbare hemelwaterberging belevingswaarde biedt. Bovengrondse berging is als eerste ontwerpkeuze opgevoerd in het hemelwaterplan, al wordt vervolgens gesteld dat er weinig ruimte zou zijn voor bovengrondse berging, dat de openbare ruimte toch niet geschikt is en ondergrondse berging overblijft.
5. Vermeld is, dat de infiltratiesnelheid nog niet bekend is, vanwege leemlagen in de ondergrond. Deze wordt getest na aanleg. Er is niet beschreven of de kratten worden voorzien van een leegloop en een noodoverloop en op welk oppervlaktewater deze worden aangesloten.
6. Groen wordt hoger aangelegd dan het peil van de weg. Wanneer beiden op gelijke hoogte, of het groen zelfs iets lager wordt aangelegd, kan ook hier water dat op straat blijft staan bij hevige buiten, infiltreren en stroomt het water vanuit het groen niet af naar de weg, met extra belasting van het hemelwaterriool en mogelijk water-op-sstraat tot gevolg. Overigens is de terreinhoogte van het bestaande bos een gegeven, dit ligt het hoogst in het plangebied.
7. In zowel de plantoelichting als in het hemelwaterplan wordt verwezen naar een doorlatendheidsonderzoek en een waterparagraaf uit 2017. Deze rapporten zijn echter niet bijgevoegd, zodat deze niet getoetst kunnen worden.
8. Op basis van onze eigen GHG-gegevens (120-160 cm –mv) is het mogelijk dat de infiltratieleidingen en deels ook de kratten onder de GHG worden aangelegd. We beschikken niet over de rapportage van het doorlatendheidsonderzoek, dus het is niet duidelijk of en hoe een bepaling van de GHG heeft plaatsgevonden in dat onderzoek.

Reactie gemeente Waalre

1. Het gehele plangebied ligt inderdaad in een boringsvrije zone. De verbeelding zal worden aangepast door voor het gehele plangebied een gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' op te nemen. Het is de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar om voor de benodigde vergunningen en ontheffingen te zorgen die voor de realisatie van het ontwerp noodzakelijk zijn. Indien blijkt dat de aanleg van de infiltratieputten hierdoor onmogelijk is, zal de ontwikkelaar in overleg met de gemeente en het Waterschap alternatieven moeten bieden.
2. De realisatie van de noodoverloop is in het ontwerpproces aan de orde geweest. De gemeente heeft het aanbod gedaan om, indien gewenst, een deel van de afvoercapaciteit van het rioelstelsel ten noorden van de Heistraat hiervoor te gebruiken. De projectontwikkelaar heeft daar vooralsnog niet voor gekozen, maar gaat uit van volledige verwerking van het hemelwater binnen het plangebied.
3. De oppervlakte van 20 m² is inderdaad gering. Er zal naar verwachting ook verhard oppervlak worden aangelegd dat niet is aangesloten op de riolering. Bijvoorbeeld doordat het terras aan de achterzijde afwatert op de tuin, of dat de parkeerplaats aan de voorzijde wordt ingericht met een (waterdoorlatende) grindverharding.
4. De manier waarop wordt omgegaan met hemelwater is in de fase van planvorming een aantal keren aangepast. Zo is getracht om voldoende oppervlakte te vinden waar hemelwater kon worden geïnfilteerd. Achteraf bleek

hier minder ruimte voor te zijn dan gedacht waardoor er voor andere oplossingen gekozen is.

5. In het plan wordt voorzien in vier infiltratiebronnen die elk een capaciteit hebben van 5 m³ per uur. Na aanleg van de bronnen, waarbij ook voldaan moet worden aan de voorschriften van de ontheffing vanwege de boringsvrije zone, zullen metingen worden uitgevoerd. Indien blijkt dat de geplande capaciteit niet wordt gehaald zullen aanvullende maatregelen door de projectontwikkelaar moeten worden getroffen. De details van de infiltratievoorziening (ontluchting, noodoverloop et cetera) zullen bij de technische uitwerking van de voorziening aan de orde komen. Zoals dit ook geldt voor bijvoorbeeld de wegoopbouw.
6. De inrichting moet gedeeltelijk nog in detail worden uitgewerkt. De hoogteligging zal dan een aandachtspunt zijn. Hoe dan ook zal de afstroming van het groen naar de weg beperkt moeten zijn. Daarnaast worden de woningen hoger gebouwd dan de weg/groen, waardoor er ook bij water op straat geen water in de woningen komt.
7. De rapporten zullen worden gezonden.
8. Het globale ontwerp gaat op dit moment nog uit van een aanname van de GHG op 19.50 m+NAP, dat wil zeggen 2 m-mv. Deze aanname moet nog worden onderbouwd in de technische uitwerking. Bij de berekening van de beschikbare hoeveelheid berging kan alleen die berging worden meegenomen die hoger is gelegen dan de GHG.

Conclusie: de vooroverlegreactie van Waterschap de Dommel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding wordt aangepast door voor het hele plangebied een gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' op te nemen.

3. Veiligheidsregio Brabant zuidoost/Brandweer Brabant-Zuidoost, Postbus 242, 5600 AE, Eindhoven

1. De veiligheidsregio deelt de conclusie dat externe veiligheid geen rol speelt in het bestemmingsplan De Boslaantjes.
2. De brandweer merkt op dat het plan te bereiken is via twee onafhankelijke routes namelijk de Heistraat en de Fazantlaan. Echter binnen het plan zijn enkele adressen via één route te bereiken. Het is niet zeker dat de voorkeursroute altijd bruikbaar is. Dit betekent dat er in geval van calamiteiten, alternatieve routes moeten zijn voor de hulpdiensten. Dit is vooral van belang voor routes die toegang geven tot bouwwerken bestemd voor het verblijf van personen. Daarom stelt de brandweer dat een bouwwerk bestemd voor het verblijf van personen via een tweede route, die nergens samenvalt met de voorkeursroute, bereikbaar moet zijn. Voor doodlopende straten kan echter een uitzondering gelden, mits wordt voldaan aan de door de brandweer opgestelde beleidsregels voor dergelijke situaties.
3. Ten aanzien van de bluswatervoorziening heeft de brandweer geen opmerkingen.

Reactie gemeente Waalre

1. De reactie van Veiligheidsregio Brabant zuidoost geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Ten aanzien van bereikbaarheid wordt geadviseerd om een tweede onafhankelijke route te behouden dan wel de doodlopende weg dusdanig uit te voeren dat deze voldoet aan beleidsregels van de brandweer voor dergelijke situaties. In het ontwerp van de openbare ruimte zal hier rekening mee worden gehouden

Conclusie: de vooroverlegreactie van Veiligheidsregio Brabant zuidoost geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

Op verzoek van de grondeigenaar zijn de bouwmogelijkheden op het kavel aan de Fazantlaan aangepast. Op de verbeelding is opgenomen dat op een gedeelte van het hoofdgebouw een opbouw met een maximale bouwhoogte van 7 meter mogelijk is.