

Bijlage 2

Verslag vooroverleg en zienswijzen bestemmingsplan Vinkelse Slagen

(losse bijlage)

Verslag vooroverleg en zienswijzen bestemmingsplan Vinkelse Slagen

Algemeen

Het bestemmingsplan Vinkelse Slagen voorziet in de ontwikkeling van een woongebied ten noordoosten van de kern Vinkel.

Procedure

Burgemeester en wethouders besloten op 21 augustus 2012 om het voorontwerp van het bestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen en in vooroverleg te brengen.

Op grond van de Inspraakverordening Maasdonk en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht had iedereen de mogelijkheid om vanaf 27 augustus 2012 mondeling of schriftelijk een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan te geven. De bekendmaking stond op 24 augustus 2012 in de Streekwijzer en op de website van de gemeente www.maasdonk.nl. De stukken lagen gedurende 6 weken in de publieksruimte ter inzage en waren in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het voorontwerp werd op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de provincie Noord Brabant, het Waterschap Aa en Maas, Brandweer Brabant-Noord, de gemeente Sint Michielsgestel en de gemeente Bernheze. Het verzoek was om binnen 6 weken een reactie te geven.

Er zijn binnen de termijn 13 schriftelijke inspraakreacties gegeven. Binnen de termijn is geen gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het mondeling kenbaar maken van zienswijzen.

Verder zijn er binnen de termijn vooroverlegreacties gegeven door de provincie, het Waterschap en Brandweer Brabant-Noord.

INSPRAAK

Inspreker 1:

Schriftelijke inspraakreactie d.d. 11 september 2012, ingekomen op 12 september 2012.

SAMENVATTING:

Inspreker geeft aan dat:

1. de calamiteitenweg aansluit op een bocht Jan Steenstraat/Jeroen Boschstraat; hierdoor ontstaat een gevaarlijke verkeerssituatie;
2. overlast wordt verwacht van verkeer langs en achter het huis van de inspreker met betrekking tot de calamiteitenweg en de ontsluitingsweg;
3. één ontsluitingsweg voor het totale gebied onvoldoende is voor de verkeersveiligheid en de afwikkeling van het verkeer;
4. door de bouw van woningen achter het perceel van de inspreker de privacy wordt aangetast;
5. door vermindering van uitzicht aan de achterzijde, geluidsoverlast en verkeersoverlast het woongenot veel minder wordt met als gevolg dat de waarde van het huis zal verminderen;

REACTIE:

1. In het voorontwerp bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen deze bestemming zijn slechts voet- en fietspaden toegestaan. Op de bocht Jan Steenstraat/Jeroen Boschstraat is vanuit de nieuwe woonwijk dan ook slechts een voet- c.q. fietspad gepland. Door de inrichting van dit pad kan deze niet als calamiteitenroute gaan fungeren. Er is dan ook geen sprake van een verkeersonveilige situatie.
2. Zoals hierboven beschreven zal het pad als een voet- c.q. fietspad worden ingericht. Door de komst van deze wijk zal dit pad als langzaamverkeersroute naar de voorzieningen in Vinkel worden gebruikt. Gelet op de inrichting van het pad waardoor deze slechts te voet of met de fiets kan gebruiken, zal de overlast die eventueel optreedt, niet onaanvaardbaar zijn.
3. In de eerste fase zullen 76 woningen over deze weg worden ontsloten. De in het bestemmingsplan opgenomen ontsluitingsweg is voldoende breed om dit aantal woningen goed te kunnen ontsluiten. Indien nodig is in de toekomst een ontsluiting op de Weerscheut voorzien.
4. Gelet op de afstand van ongeveer 20 meter tussen de bestaande bebouwing en de geplande bebouwing zal geen onevenredige aantasting van privacy plaatsvinden.
5. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de mogelijkheid om tegemoetkoming in de schade aan te vragen die het gevolg is van planologische maatregelen (planschade). Een voorwaarde is onder

andere dat deze schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van een belanghebbende behoort te blijven.

Inspreker 2:

Schriftelijke inspraakreactie d.d. 27 september 2012, ingekomen op 27 september 2012.

SAMENVATTING

Inspreker geeft aan dat:

1. de nieuwe ontsluiting van de Vinkelse Slagen ongeveer recht tegenover het huis van inspreker komt; inspreker verwacht dat ter plaatse een drempel zal worden aangelegd; dit brengt extra geluidshinder en onrust van afremmend en optrekkend verkeer met zich mee;
2. door uitrijdend verkeer hinderlijke verlichting in de huiskamer zal gaan schijnen.

REACTIE:

1. Het bestemmingsplan regelt niet de inrichting van de weg. De Lindenlaan en de nieuwe aansluiting liggen binnen een 30 km zone. Het verkeer is daardoor al verplicht ter plaatse rustig te rijden. Uit het geluidsonderzoek d.d. 25 april 2013 blijkt dat, gelet op de huidige situatie, de toename van geluidshinder door de nieuwe aansluiting ter plaatse minimaal zal zijn. De nieuwe aansluiting zal dus voor de bestaande woningen geen significante verslechtering van de geluidssituatie met zich meebrengen. In het onderzoek is rekening gehouden met het eventueel aanbrengen van een drempel ter plaatse.
2. De nieuwe ontsluiting komt circa 30 meter ten noordoosten van de woning van de inspreker te liggen. De woning staat circa 13 meter van de Lindenlaan. De gemiddelde hoogte van de koplampen aan een auto ligt wettelijk op 87,5 cm boven wegdek. Voor de afstelling van koplampen geldt wettelijk dat over een afstand van 10 m de bovenkant van de dimlichtbundel 10 cm moet zakken. De lichtbundel komt dan ter plaatse van de woning gemiddeld uit op een hoogte van 57,5 cm boven wegdekniveau. De woning staat op gelijke hoogte met het wegdekniveau. Het enige raam dat schijnsel van de koplampen kan ontvangen is op een hoogte van 1,20m boven wegdekniveau in de gevel aangebracht. Dit is 37,5 cm boven de gemiddelde lichtbundel van de uitrijdende auto's. Ofschoon enige lichthinder van uitrijdende auto's niet is uit te sluiten zal, gelet op wet en regelgeving, deze hinder niet dusdanig zijn dat deze als onevenredig moet worden beschouwd.

Inspreker 3:

Schriftelijke inspraakreactie d.d. 26 september 2012, ingekomen op datum 27 september 2012.

SAMENVATTING:

Inspreker geeft aan dat:

1. er is maar één ontsluitingsweg voor het gehele nieuwe plan wordt aangelegd, dit is onvoldoende uit oogpunt van verkeersveiligheid
2. door de bouw van woningen de privacy wordt aangetast en inspreker heeft door de bouw van de woningen bovendien langer schaduw in de tuin;
3. door vermindering van uitzicht aan de achterzijde, geluidsoverlast en verkeersoverlast het woongenot veel minder wordt met als gevolg dat de waarde van het huis verminderd;

REACTIE:

1. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 1 onder 3.
2. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 1 onder 4. Uit het bezonningsonderzoek d.d. 19 februari 2013 blijkt dat, in vergelijking met de oude planologische situatie, bij een maximale invulling de schaduwval op het perceel van inspreker door de beoogde bebouwing niet dusdanig zal zijn dat hier een onevenredige situatie ontstaat. Het onderzoek kan desgewenst door inspreker ingezien worden.
3. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 1 onder 5.

Inspreker 4:

Schriftelijke inspraakreactie d.d. 28 september 2012, ingekomen op datum 27 september 2012.

SAMENVATTING:

Inspreker geeft aan dat:

1. zijn cliënten verwachten dat door de aanleg van de langzaamverkeersroute langs hun perceel, de huidige zijgevel van hun woning als voorgevel moet worden beschouwd; dit heeft mogelijk directe consequenties voor de bouwmogelijkheden op het perceel;
2. de ontsluitingsweg voor geluidshinder zal zorgen, alsmede voor aantasting van de privacy; cliënten willen op basis van het bestemmingsplan Kernen Maasdonk een erfafscheiding op die locatie plaatsen; zij willen bindende afspraken maken met de gemeente Maasdonk over onder meer de kosten die met het bouwen van de scheidsmuur op de erfgrans gepaard gaan; gewezen wordt op artikel 5:49 van het Burgerlijk Wetboek;
3. zij willen tevens bindende afspraken maken over de ontsluitingsweg, zodat deze niet kan worden getransformeerd tot een normale ontsluitingsweg,
4. zij vinden het niet wenselijk dat er hondenuitlaatstroken aangelegd worden langs hun perceel om aantasting van het woongenot te voorkomen;
5. op het aangrenzend "groen" aan de noordzijde mogen geen voorzieningen, zoals speel- recreatie- en parkeervoorzieningen, worden opgericht dan wel aangelegd die het woonklimaat kunnen aantasten;
6. cliënten hebben bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve woningbouw op het 'Groen' aan de noordzijde van hun perceel;
7. cliënten willen over het bovenstaande met de gemeente in overleg treden.

REACTIE:

1. Het perceel Lindenlaan 7 valt buiten het nieuwe bestemmingsplan. Op het perceel is Kernen Maasdonk van kracht welke op dit perceel onveranderd blijft. Onder voorgevel wordt volgens dit bestemmingsplan verstaan: *de naar de weg gekeerde gevel; bij hoekwoningen en gebouwen op hoeksituaties is de voorgevel uitsluitend de naar de weg gekeerde gevel, welke door de gevelindeling en/of de situering van de oprit en/of de voortuin als meest representatieve gevel van het gebouw dient te worden aangemerkt.* De woning ligt nu niet aan een weg waardoor de ligging van de inrit richtinggevend is. Hierdoor zou de zuidgevel (richting de Lindenlaan) als voorgevel moeten worden beschouwd. Vanwege het overgangsrecht is de eigenaar van het perceel niet verplicht de gevel en de indeling van het huis aan te passen zodat de voorgevel aan de nieuwe ontsluiting komt te liggen.
Vanwege het overgangsrecht is de eigenaar van het perceel na vaststelling en in werking treden van het bestemmingsplan niet verplicht de gevel en de indeling van het huis aan de nieuwe planologische situatie aan te passen. Wel kan het zijn dat door de ligging aan de nieuwe weg in de toekomst door de strekking van de begripsbepaling de westgevel bij bouwplantoetsing als voorgevelrooilijn moet worden beschouwd. Door deze planologische verandering wordt, in vergelijking met de huidige situatie, op grond van de Wabo gemeten vanaf één meter achter de voorgevelrooilijn, een groter deel van het perceel automatisch aangemerkt als achtererf. Dit geeft de eigenaar meer bouwmogelijkheden op zijn perceel dan in de huidige situatie. Ook de mogelijkheid om het perceel op de nieuwe aansluiting te ontsluiten biedt mogelijkheden om het perceel beter in te delen. Zo de nieuwe weg langs de woning gevolgen voor de bouwmogelijkheden heeft, zijn deze voor de eigenaar grotendeels positief.
2. Langs de inrit van het agrarisch perceel staat nu op gemeentelijke grond een hoge coniferen haag. Vooralsnog laten wij deze coniferen haag staan. Er is dan ook geen reden om deze haag te vervangen door een scheidsmuur. Door de huidige coniferen haag is naar onze mening al voldoende afscheiding van het perceel aanwezig. Daarbij komt dat op basis van de huidige planologische situatie (waarbij de zuidgevel als voorgevel moet worden beschouwd) pas één meter vanaf de voorgevelrooilijn een erfafscheiding van 2 meter mag worden opgericht. In artikel 5:49 BW lid 2 staat vermeld dat er geen verplichting is om een gezamenlijk een erfafscheiding te bekostigen indien één der erven een openbare weg of een openbaar water is. Bij de uitwerking van het plan zal, in overleg met de cliënten van inspreker, bekeken worden hoe de afscheiding van het perceel het beste kan worden ingepast.
3. Gelet op de situatie ter hoogte van de aansluiting van de weg langs de woning van cliënten op de Lindenlaan / Koksteeg is het vanwege de verkeersveiligheid niet wenselijk dat het snelverkeer via deze weg op de Lindenlaan ontsluit. Vandaar dat er voor gekozen is de hoofdontsluiting van de wijk langs Lindenlaan 17 aan te leggen. De langzaamverkeersroute langs de woning van insprekers zal met een obstakel worden afgesloten voor snelverkeer.
4. In het voorontwerp bestemmingsplan heeft het de strook grond de bestemming "Verkeer" gekregen. De gronden binnen deze bestemming zijn primair bestemd voor verkeersdoeleinden, zoals wegen, parkeren en groenvoorziening. De bestemming maakt het in zijn algemeenheid ook mogelijk om hondenuitlaatstroken aan te leggen. Het beleid van de gemeente Maasdonk is er op gericht deze

hondenuitlaatstroken afgelegene reststroken niet grenzend aan woonpercelen neer te leggen. Gelet op de primaire functie van de strook als doorgaande langszaam-verkeersroute, ontsluiting van de aanliggende percelen en het gegeven dat de strook grenst aan woonpercelen, is het niet aannemelijk dat hier ook daadwerkelijk een hondenuitlaatstrook zal worden aangelegd. Temeer ook omdat binnen het plangebied voldoende (rest)stroken grenzend aan het buitengebied ver van de woonpercelen aanwezig zijn waar een hondenuitlaatstrook beter kan worden aangelegd.

5. Vooralsnog is er geen plan om op het beoogde "Groen" achter de woning van cliënten speel-, recreatie en/of parkeervoorzieningen aan te leggen. Als wij daarvoor kiezen, zullen de voorzieningen zo worden gesitueerd dat deze het woongenot van cliënten zo weinig mogelijk zullen aantasten.
6. De wijzigingsbevoegdheid betreft een wijziging van 'Groen' naar 'Wonen'. Bij gebruikmaking van deze bevoegdheid zal worden voorkomen dat een nieuwe planologische situatie een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënten zal veroorzaken. Dit is ook gewaarborgd in artikel 4.3.1. lid f van de bestemmingsplanregels. Een wijzigingsplan doorloopt een aparte procedure. Te zijner tijd kunnen cliënten, als zij niet eens zijn met een nieuwe invulling, op het plan zienswijzen indienen en in het uiterste geval beroep aantekenen.
7. Wij zijn altijd bereid met cliënten een gesprek aan te gaan. Voor wat betreft afspraken over de invulling van het gebied kan het antwoord op de inspraakreactie daarin als richtinggevend worden beschouwd.

Inspreker 5:

Schriftelijke inspraakreactie d.d. 4 oktober 2012, ingekomen op datum 4 oktober 2012.

SAMENVATTING:

Inspreker geeft aan dat:

1. cliënten worden door het plan op den duur geconfronteerd met bebouwing tot 11 meter hoog op korte afstand van hun woonperceel; het plan leidt tot flinke aantasting van de privacy, uitzicht en woongenot van cliënten; het plan leidt tot een intensivering van de woon- en leefomgeving van cliënten; cliënten zullen worden geconfronteerd met een toename van verkeersbewegingen, gepaard gaande met de nodige geluidsoverlast; hierdoor zullen cliënten schade ondervinden; het plan zal een flinke waardedaling van de woning tot gevolg hebben; cliënten geven aan planschade te claimen, mocht onderhavige ontwikkeling toch doorgang vinden;
2. in de woonbestemming is niets opgenomen over de situering van ramen; cliënten zijn van mening dat in de planregels voor de beoogde woningen aangrenzend aan het perceel een verplichting tot het bouwen van een blinde muur moet worden opgenomen;
3. in de nabijheid van de woning van cliënten een is weg gepland; deze weg zal worden voorzien van een drempel; cliënten vrezen (geluids-)overlast als gevolg van de verkeersbewegingen over deze nieuwe weg (en de drempel);
4. bij de voorbereidingen van het plan is geen, dan wel onvoldoende rekening gehouden met bovenstaande bezwaren; om die reden is het plan in strijd met artikel 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht;

REACTIE:

1. Het woongenot van insprekers wordt niet op een onaanvaardbare manier aangetast. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 1 onder 5.
2. Het is niet mogelijk om in een bestemmingsplan regels op te nemen over de positionering van ramen in gebouwen, temeer omdat een ruimtelijke relevantie ontbreekt. De hoofdbebouwing van de dichtstbijzijnde woning is circa 16 meter schuin achter de woning van cliënten geprojecteerd. Achter de woning van cliënten is de achtertuin van deze woning gepland. Het hoofdgebouw bevindt zich dus niet op de grens van het perceel van cliënten. Daardoor kan er geen directe inkijk op het perceel van cliënten ontstaan. Aantasting van privacy voor cliënten door de beoogde nieuwbouw zal niet onevenredig zijn.
3. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 2 onder 1.
4. Met het ter inzage leggen van het voorontwerp geven wij aan de inspraak te hebben opgestart in de voorbereiding van het bestemmingsplan. Het is ook de eerste keer dat iedereen een reactie op ons plan aan ons kenbaar kan maken. Aan de hand van de ingediende reacties zullen wij bezien of het plan moet worden aangepast. Vervolgens brengen wij een ontwerpplan in procedure, waartegen zienswijzen kunnen worden ingediend. Wij zien niet in dat wij onzorgvuldig handelen.

Inspreker 6:

Schriftelijke inspraakreactie d.d. 4 oktober 2012, ingekomen op datum 5 oktober 2012.

SAMENVATTING:

Inspreker geeft aan dat:

1. hij zich afvraagt of het plangebied, gelet op de afstand tot de kern, voor de huisvesting van senioren wel een geschikte locatie is;
2. hij door de geplande ligging dan wel indeling van de toegangsweg langs zijn woning een forse vermindering van zijn woongenot verwacht; door de ligging van de weg op zo'n korte afstand van zijn woonperceel verwacht hij onevenredige hinder van binnen schijnende koplampen, geluid en trillingen met daardoor mogelijke schade aan gevel van garage en woonhuis; hij verzoekt ten minste de geplande rijbaan binnen de bestemming "Verkeer" zo ver mogelijk van zijn woning neer te leggen;
3. de verbeelding komt niet overeen met de toelichting op bladzijde 26 van het voorontwerp bestemmingsplan;
4. de op de verbeelding aangegeven mogelijkheden vormen een enorme inbreuk op de bestaande situatie en betekenen een ernstige aantasting van zijn privacy;
5. hij zich afvraagt waarom er voor is gekozen om de ontsluiting uit te laten komen op de Lindenlaan;
6. er een behoorlijk hoogteverschil bestaat tussen zijn perceel en het naastgelegen perceel waar de weg is gepland; hij vraagt zich af of het perceel waar de weg komt wordt opgehoogd; hij verzoekt aan te geven hoe breed de weg inclusief berm wordt; hij verzoekt aan te geven hoe de erfgrans tussen zijn perceel en de geplande nieuwe weg gaat lopen; de eigendomssituatie, waar in het voorontwerp van is uitgegaan, niet correct is; hij verzoekt aan te geven welke bomen er gerooid gaan worden en wat er nieuw wordt aangeplant langs de nieuwe weg; hij dringt er op aan lage beplanting aan te brengen in verband met overzicht bij het inrijden van en naar de Lindenlaan;
7. hij de gemeente verzoekt aan te geven of ter hoogte van zijn woning een drempel in de weg wordt gelegd; dit geeft meer verkeersoverlast;
8. hij er van uit gaat dat de ventilator in de achtergevel van zijn garage mag laten zitten; hij zich afvraagt of het hemelwater van de garage, zoals nu het geval is, ook in de toekomst van het dak zo de grond in kan trekken; de zij- en achtergevel van de garage zijn niet gevoegd; als het nieuwe plan gerealiseerd wordt ligt de zijkant van de garage aan de weg en de achtergevel staat in de tuin van de achterburen; hij vraagt zich af of de gevels netjes gemaakt moeten worden en of de gemeente daar iets in kan betekenen;
9. het plan veroorzaakt een sterke waardedaling van zijn woning.

REACTIE:

1. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor seniorenwoningen. Het plangebied ligt 300 tot 450 meter van het centrumgebied van Vinkel. Wij achten deze afstand voor senioren niet onoverkomelijk. Senioren worden overigens steeds minder afhankelijk van een centrale ligging van seniorenwoningen ofschoon een centrale ligging wel voorkeur heeft.
2. De planologische wijziging betekent voor inspreker een beperkte vermindering van het woongenot ten opzichte van de huidige situatie. De ontsluitingsweg ligt binnen de 30 km zone, waardoor de snelheid van de voertuigen en daarmee de geluidsproductie beperkt is. Eén en ander wordt bevestigd in het geluidsonderzoek van 25 april 2013. Dit rapport kan worden ingezien. De ontsluitingsweg kan een zeer beperkte geluid-, licht- en trillingshinder veroorzaken. Deze hinder is veel minder dan de hinder die uitgaat van de Lindenlaan.
3. De nok- en goothoogte van de omliggende bebouwing liggen op respectievelijk circa 8 en 4,5 meter. Inspreker merkt terecht op dat de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen nok- en goothoogte respectievelijk circa 3 en 1,5 meter hoger is dan de maximaal toegestane hoogte van de aansluitende bestaande woningen. Om een zachtere overgang en meer aansluiting op de bestaande woonbebouwing te krijgen is de maximale nok- en goothoogte van de geplande woningen, die direct aansluiten op de bestaande woonbebouwing, in het ontwerpbestemmingsplan verlaagd naar respectievelijk 8,5 en 4,5 meter.
4. Het voornemen veroorzaakt voor inspreker een zekere inbreuk op de bestaande situatie. Ten aanzien van de aanvaardbaarheid van deze inbreuk overwegen wij dat het hoofdgebouw van de dichtst op zijn perceel geplande woning volgens het voorontwerp bestemmingsplan op circa 19 meter van de woning van de inspreker komt te staan. Tussen de geplande woning en de hoofdgebouwing op het perceel van inspreker zijn bijgebouwen aanwezig die de mogelijke inkijk vanuit de nieuwbouw beperken. Met de verlaging van de nok- en goothoogte, zoals hierboven

aangehaald, wordt een aantasting van privacy verder beperkt. Gelet op de afstand en ons besluit om de nok- en goothoogte van de direct aansluitende nieuwbouw in het ontwerpbestemmingsplan te verlagen, achten wij de inbreuk op de huidige planologische situatie aanvaardbaar.

5. De Lindenlaan is voor het plan de meest nabije ontsluitingsweg. Om die reden hebben wij besloten de ontsluiting op de Lindenlaan uit te laten komen. Mogelijk zal het plan in de toekomst ook op de Weerscheut kunnen worden ontsloten. Vooralsnog is één ontsluiting op de Lindenlaan voldoende.
6. Op dit moment is het profiel van de weg nog niet uitgewerkt. Vandaar dat nog niet duidelijk is of de strook grond voor de aanleg van de weg wordt opgehoogd en hoe hoog de beplanting langs de weg zal worden. De breedte van de verkeersbestemming ter plaatse is circa 11 meter. Voor een ontsluitingsweg wordt in de regel een maximale breedte van 6 meter wegdek aangehouden. De overige ruimte kan ingericht worden als voetpad of groen. Bij uitvoering van het plan zal het profiel van de weg nader worden uitgewerkt. Dan kan ook gekeken worden naar de reep grond die inspreker in gebruik heeft.
7. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 2 onder 1.
8. De genoemde aspecten worden niet geregeld in een bestemmingsplan. Er zijn allerlei regelingen, waaronder de Algemene plaatselijke verordening en het Bouwbesluit, die overlast voor de omgeving beogen te voorkomen. Genoemde aspecten kunnen te zijner tijd in het kader van deze regelingen gezien worden.
9. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 1 onder 5.

Inspreker 7:

Schriftelijke inspraakreactie d.d. 4 oktober 2012, ingekomen op datum 5 oktober 2012.

SAMENVATTING:

Inspreker geeft aan dat:

1. in het plan rekening is gehouden met een vaste afstand van 50 meter tussen het bedrijf van zijn cliënt en de beoogde woningen; juridisch is dit juist maar in de praktijk blijkt deze afstand onvoldoende om overlast te voorkomen; op bepaalde piekmomenten kan gezien de milieubelasting, binnen het woongebied geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd;
2. door de komst van het nieuwe woongebied het bedrijf op den duur op slot gezet zal worden; cliënt verwacht meer bezwaarschriften tegen noodzakelijke uitbreidingen;
3. zolang het bedrijf niet is verplaatst cliënt wenst dat zijn belangen in het plan worden meegenomen;

REACTIE:

1. Bij het opstellen van het voorontwerp van het bestemmingsplan is uitdrukkelijk rekening gehouden met het betreffende agrarische bedrijf. Op de verbeelding en in de regels is de wettelijke afstand tot het bedrijf (inclusief de uitbreiding van 10% aan de achterzijde) aangehouden. Door het aanhouden van deze wettelijke afstand kan (ook tijdens piekmomenten) een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.
2. Het betreffende bedrijf zit door de al bestaande bebouwing milieutechnisch 'op slot'. Uitbreiding ter plaatse is al niet meer mogelijk. Het voorliggend bestemmingsplan verslechtert deze situatie niet.
3. Zoals hierboven omschreven houdt het voorontwerp van het bestemmingsplan met de huidige situatie en uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf, en daarmee met haar bestaande rechten, rekening. Het plan is kortom afgestemd op de aanwezigheid van het bedrijf.

Inspreker 8:

Schriftelijke inspraakreactie d.d. 3 oktober 2012, ingekomen op datum 4 oktober 2012.

SAMENVATTING:

Insprekers geven aan dat:

1. zij betwijfelen of in de huidige economische situatie de bouw van meer dan 100 woningen in een kleine kern als Vinkel verantwoord is;
2. het gebied aan de westzijde van de Weerscheut meer geschikt is voor woningbouw
3. zij bij de uitwerking van het plan achter hun woning een groene buffer willen, zodat er een zachte overgang van bestaand naar het nieuwe woongebied komt;
4. het onwenselijk is om de bestaande sloot te handhaven, omdat deze tussen twee percelen in komt te liggen; om deze te onderhouden dient aan één van de zijden een ruime groenstrook te worden aangelegd;

5. de huidige speeltuin behouden en mogelijk uitgebreid moet worden;
6. het beter is de voorgenomen huizen met de voorzijde naar de speeltuin toe te bouwen;
7. zij vasthouden aan het geschetste beeld dat er alleen een langzaam verkeersroute langs de speeltuin wordt aangelegd;
8. de gemeente de toezegging heeft gedaan dat de strook grond, die door verjaring in eigendom van de insprekers is gekomen, in het bestemmingsplan wordt meegenomen en voor woondoeleinden wordt bestemd;
9. vanuit de gemeente is toegezegd dat er een optie is om als vergoeding van planschade grond achter het perceel in het plan te krijgen;
10. (de uitwerking van) het plan dient te voldoen aan de toelichting op bladzijde 26 van het voorontwerp bestemmingsplan;

REACTIE:

1. De bouwontwikkeling van de beoogde woningen vindt tot 2023 in fases plaats. De eerste fase zal tot 2019 worden ontwikkeld. In deze eerste fase zullen circa 75 woningen worden gebouwd. Dit komt neer op een bouw van gemiddeld 15 woningen per jaar. Dit aantal is uitgaande van een herstel van de woningmarkt haalbaar voor een kern als Vinkel. Dit geldt temeer omdat er sinds de ontwikkeling van Vinkel Zuid zeer weinig woningen in Vinkel zijn gebouwd.
2. Over een deel van het gebied aan de westzijde van de Weerscheut ligt een hindercirkel van het agrarisch bedrijf op het adres Weerscheut 49. Binnen deze hindercirkel kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Er is met het oog op de hoge kosten voor gekozen om dit bedrijf niet te saneren. Daartoe is ook geen noodzaak omdat de beoogde bouw van woningen stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar is.
3. Vooral nog is de invulling achter de woning van insprekers niet bekend. Voor dit gebied geldt een uitwerkingsbevoegdheid. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een schets gegeven hoe deze invulling er uit zou kunnen zien. Zeker tot en met 2018 zal het gebied een agrarisch karakter behouden. Daarna zullen wij bezien hoe het gebied het beste met woningbouw kan worden ingevuld. Deze invulling zal naar verwachting in de lijn liggen van de toelichting op bladzijde 27 van het voorontwerp van het bestemmingsplan. Wanneer duidelijk is dat op deze locatie wordt gebouwd zal een uitwerkingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht. Er is dan gelegenheid om zienswijzen te geven. Er wordt dan rekening gehouden met eigendomssituaties, voldoende afstand tussen nieuwe en bestaande bebouwing e.d.
Gelet op de geschetste invulling op bladzijde 27 gaan wij er voornamelijk van uit dat er bij de uitwerking van het plangebied een redelijke afstand zal ontstaan tussen de bestaande woonbebouwing aan de Jeroen Boschstraat en de eventuele te bouwen woningen in het uit te werken woongebied. Hierdoor zal de kans op onevenredige aantasting van privacy en of verstening door de beoogde nieuwbouw in de toekomst klein zijn. Een zachte overgang in de vorm van een groene buffer in het uit te werken gebied achten wij daarom op voorhand niet noodzakelijk. Omdat de gemeente een groene buffer grenzend aan achtertuinen niet kan onderhouden en handhaven is aanleg van zo'n strook ook niet gewenst. Als de bewoners aan de Jeroen Boschstraat een groene afscheiding met de toekomstige nieuwbouw wensen, kunnen zij overwegen deze in hun eigen achtertuin aan te leggen en te onderhouden.
4. De betreffende sloot is geen schouwslot. Ook vormt de sloot geen onderdeel van het afwateringssysteem voor de Vinkelse Slagen. Bij de uitwerking van planfase twee zal worden bezien of deze sloot gehandhaafd moet blijven en -zo ja- met welke functie.
5. Het voorontwerp van het bestemmingsplan laat een uitbreiding van het groen rondom de speelvoorziening toe. Binnen de bestemming "groen" is het planologisch mogelijk om in de toekomst de speelvoorzieningen uit te breiden.
6. De bestaande woningen op de percelen Jeroen Boschstraat 18 en Jan Steenstraat 12 staan ook met de zijgevels naar de speeltuin toe. Wij zien niet in waarom bij de nieuwbouw de voorgevel van de woningen naar het speelterrein moeten worden gericht.
7. Binnen de bestemming 'Groen' kunnen voet- en fietspaden worden aangelegd. Het bestemmingsplan laat een snelverkeersroute langs de speeltuin dan ook niet toe.
8. De strook grond met daarop een groensingel ligt buiten het plangebied van de Vinkelse Slagen. Wij zijn niet bekend met een toezegging door ons college dat wij deze strook grond bij het plangebied de Vinkelse Slagen zouden betrekken en deze in dit bestemmingsplan de bestemming 'wonen' zou krijgen. Het feit dat de strook grond bij de achtertuinen is getrokken wil nog niet zeggen dat de bestemming 'groensingel' niet meer gewenst is. Gelet op wat onder 3 van deze inspraakreactie is gesteld, zouden de huidige eigenaren met het oog op de mogelijke woningbouw achter hun percelen kunnen overwegen de groensingel weer in te richten en te onderhouden.

9. Omdat fase twee van het plan nog niet is uitgewerkt kan op basis van het huidige plan geen tegemoetkoming in de planschade worden aangevraagd. In de regel zullen wij een tegemoetkoming in de planschade niet in de vorm van grond uitkeren.
10. Bij de uitwerking van fase 2 in het bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met wat op bladzijde 26 van de toelichting staat vermeld. Als het plan wordt uitgewerkt conform de schets op bladzijde 27 zullen de nok- en goothoogte van de nieuwe woningen in de lijn van ons antwoord op inspraakreactie 3 onder 6 worden bepaald.

Inspreker 9:

Schriftelijke inspraakreactie d.d. 5 oktober 2012, ingekomen op datum 5 oktober 2012, aangevuld op 18 oktober 2012.

SAMENVATTING:

Insprekers geven aan dat:

1. zij graag willen weten of er een groenstrook, of laagbouw achter hun perceel komt;
2. zij gebruik willen maken van de optie om een strook grond te krijgen in plaats van een vergoeding in de planschade;
3. dat zij persoonlijk op de hoogte willen worden gehouden van ontwikkelingen;

REACTIE:

1. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 8 onder 3.
2. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 8 onder 9.
3. Insprekers hebben een reactie ingediend. Gelijktijdig met de beantwoording van deze reactie zullen zij geïnformeerd worden over eventuele wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan en de loop van de verdere procedure.

Inspreker 10:

Schriftelijke inspraakreactie d.d. 6 oktober 2012, ingekomen op datum 8 oktober 2012.

SAMENVATTING:

Inspreker geeft aan dat:

1. hij persoonlijk op de hoogte wil worden gehouden van ontwikkelingen die direct achter zijn woning gaan plaatsvinden;
2. één ontsluitingsweg voor het totale gebied onvoldoende is voor de verkeersveiligheid en de afwikkeling van het verkeer;
3. door de bouw van woningen de privacy wordt aangetast en inspreker langer schaduw heeft in de tuin;
4. hij een strook grond van 1 meter achter zijn perceel van de gemeente wil verwerven, om voldoende lichtinval in de tuin en tuinkamer te behouden,;
5. hij een voorkeur heeft voor een bouw van vrijstaande woningen in plaats van twee-onder-één-kap- of rijwoningen achter zijn perceel ;
6. door vermindering van uitzicht aan de achterzijde, geluidsoverlast en verkeersoverlast het woongenot veel minder wordt met als gevolg dat de waarde van het huis vermindert;

REACTIE:

1. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 3 onder 9.
2. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 3 onder 1.
3. De geplande hoofdbebouwing aan de nieuwe insteekweg wordt circa 15 tot 20 meter van de bestaande hoofdbebouwing aan de Jan Steenstraat gebouwd. De nieuwbouw is ten oosten van de bestaande woningen gepland. Zoals wij al in ons antwoord op inspraakreactie 3 onder 6 hebben overwogen zullen wij de nok- en goothoogten van direct op de bestaande woningen aansluitende nieuwbouw in het ontwerpbestemmingsplan verlagen naar respectievelijk 8,5 en 4,5 meter. Uit de bezonningstudie van 19 februari 2013 blijkt dat de beoogde woningen bij maximale invulling van het plan geen onevenredige aantasting van lichtinval op de percelen aan de Jan Steenstraat zullen veroorzaken.

4. De bezonningstudie geeft aan dat er geen onevenredige aantasting van lichtinval op het perceel zal plaatsvinden. Er is voldoende ruimte tussen de beoogde woningen en de bestaande woningen aan de Jan Steenstraat om voldoende lichtinval op het perceel en de tuinkamer van inspreker te garanderen. Wij achten verkoop van de strook grond aan inspreker niet nodig en ook niet gewenst.
5. In het bestemmingsplan is achter de bestaande woningen aan de Jan Steenstraat de mogelijkheid van de bouw van drie vrijstaande woningen opgenomen. Om naar de vraag te kunnen bouwen zijn in het bestemmingsplan echter flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Ter plaatse kunnen daarom in plaats van 3 vrijstaande woningen ook 2 twee-onder-één-kap-woningen en één vrijstaande woning worden gebouwd
6. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 5 onder 1.

Inspreker 11:

Schriftelijke inspraakreactie d.d. 6 oktober 2012, ingekomen op datum 8 oktober 2012.

SAMENVATTING:

Inspreker geeft aan dat:

1. hij persoonlijk op de hoogte wil worden gehouden van ontwikkelingen die direct achter zijn woning gaan plaatsvinden;
2. één ontsluitingsweg voor het totale gebied is onvoldoende voor de verkeersveiligheid en de afwikkeling van het verkeer;
3. door de bouw van woningen de privacy wordt aangetast en inspreker langer schaduw heeft in de tuin;
4. hij de voorkeur heeft om vrijstaande woningen in plaats van twee-onder-één-kap- of rijwoningen achter zijn perceel te situeren;
5. door vermindering van uitzicht aan de achterzijde, geluidsoverlast en verkeersoverlast het woongenot veel minder wordt met als gevolg dat de waarde van het huis verminderd;

REACTIE:

1. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord van inspraakreactie 3 onder 9.
2. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord van inspraakreactie 3 onder 1.
3. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord van inspraakreactie 3 onder 10.
4. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord van inspraakreactie 5 onder 10.
5. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord van inspraakreactie 5 onder 1.

Inspreker 12:

Schriftelijke inspraakreactie d.d. 4 oktober 2012, ingekomen op datum 5 oktober 2012.

SAMENVATTING:

Inspreker geeft aan dat:

1. hij betrokken wil worden in het voortraject om informatie uit te wisselen en draagvlak te creëren;
2. hij een enquête wil houden naar de behoefte aan woningen onder de doelgroepen;
3. achter de bestaande bebouwing gekozen moet worden voor vrijstaande woningen om een open karakter te creëren; als scheiding tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw dient er een groenstrook te komen; het niet gewenst is om rijtjeswoningen te bouwen aansluitend op de bestaande bebouwing;
4. voor het bouwen voor specifieke doelgroepen in het gebied moet vooral tegemoet worden gekomen aan starters; voor het bouwen voor specifieke doelgroepen in het gebied moeten wetgeving en stimuleringsregelingen zoveel mogelijk benut worden; grondprijzen voor de verschillende kavels en doelgroepen dienen marktconform aangeboden te worden; de huidige grondprijzen liggen lager dan de door de gemeente vastgestelde grondprijzen; doorstroming bestaande woningen; parkeerplaatsen en inrichting straten;
5. er op lange termijn geanticipeerd wordt op veranderingen in de markt;

6. één ontsluitingsweg voor het totale gebied onvoldoende is voor de verkeersveiligheid en de afwikkeling van het verkeer; ontsluiting via een rotonde ter hoogte van de Koksteeg is een verkeersveiliger optie;
7. bouwverkeer goed ontsloten moet worden; door de nieuwe straten achter de bestaande wijk is het gemakkelijker om in bestaande bebouwing in te breken; verzocht wordt om meer politiecontrole tijdens bouwwerkzaamheden, verlichting en plaatsen van bouwhekken;
8. de belangen en groeimogelijkheden van het melkveebedrijf gerespecteerd dienen te worden door op gepaste afstand te bouwen;
9. in samenhang met de uitbreiding het voorzieningenniveau binnen Vinkel in het oog moet worden gehouden.

REACTIE:

1. Op 14 februari 2011 hebben wij in Vinkel over de Vinkelse Slagen een eerste informatieavond gehouden. Vanaf die tijd is inspreker op de hoogte van het plan af en kon gevraagd en ongevraagd advies over ons voornemen gegeven worden. Binnen het convenant, dat wij met de Maasdonkse Dorpsraden hebben gesloten, staan wij open voor suggesties vanuit de Dorpsraden. Nu inspreker een inspraakreactie heeft ingediend, wordt hij gelijktijdig met de beantwoording van deze reactie over de eventuele wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan en de verdere procedure persoonlijk geïnformeerd.
2. Het staat inspreker vrij om een enquête naar de woningbehoefte onder de doelgroepen te houden. Indien bruikbaar zullen wij de resultaten van de enquête benutten om het plan verder uit te werken. De informatie wordt dan gebruikt naast de al beschikbare informatie.
3. Vooralsnog is de invulling achter de woningen van de Jeroen Boschstraat niet bekend. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een schets gegeven hoe deze invulling op basis van een uitwerking van het bestemmingsplan er uit zou kunnen zien. Tot en met 2018 zal het gebied een agrarisch karakter behouden. Daarna zal bezien worden hoe het gebied met woningbouw het beste kan worden ingevuld. Deze invulling zal wel in de lijn liggen van de toelichting op bladzijde 37 staat geschetst. Na bekend worden van de invulling van het gebied kunnen zienswijzen op het uitwerkingsplan gegeven worden. In het bestemmingsplan is achter de bestaande woningen aan de Jan Steenstraat de mogelijkheid van de bouw van drie woningen opgenomen. Om naar de vraag te kunnen bouwen is in het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit opgenomen. Ter plaatse kunnen of 3 vrijstaande woningen of 2 twee-onder-één-kap-woningen en één vrijstaande woning worden ontwikkeld. Beide mogelijkheden hebben ten opzichte van de bestaande woningen hun voor- en nadelen, naargelang de locatie waar deze worden ontwikkeld. Door onze overwegingen in ons antwoord op inspraakreactie 3 onder 6 wordt de bebouwing aansluitend op de bestaande woningen conform het ontwerpbestemmingsplan al lager. Wij achten een groenstrook tussen de bestaande bebouwing aan de Jan Steenstraat en de geplande nieuwbouw niet noodzakelijk. Onderhoud van deze groenstrook is bovendien ondoenlijk. Bovendien neemt een afscheidende groenstrook te veel oppervlakte in beslag om de nieuwe kavels verantwoord te kunnen ontwikkelen. Voor een eventuele groenstrook achter de bestaande woningen aan de Jeroen Boschstraat wordt verwezen naar ons antwoord op inspraak reactie 3 onder 8. Door het maximaal aantal woningen op 3 te leggen kunnen aan de nieuwe ontsluiting aan de zijde van de bestaande bebouwing aan de Jan Steenstraat geen rijtjeswoningen worden ontwikkeld.
4. Het bestemmingsplan laat de bouw van woningen toe, die o.a. geschikt zijn voor starters. De grondprijs van bouw kavels is vastgelegd in de exploitatie van het plan en de Grondnota 2012. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat deze marktconform zijn. Het spreekt voor zich dat wij bij de ontwikkeling van het plangebied zullen bezien welke stimuleringsregelingen wij voor het bouwen voor de specifieke doelgroepen kunnen benutten. Door een gevarieerd aanbod kan ook worden doorgestroomd. Hierdoor komen er weer woningen elders in de kern vrij. In het plangebied zullen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Uitgangspunt hierbij zijn de CROW-normen. De inrichting van de straten komt aan bod wanneer het bestemmingsplan wordt uitgevoerd.
5. Het bestemmingsplan is gefaseerd. Bij uitwerking van fase twee kan geanticipeerd worden op de veranderingen in de woningmarkt. Overigens voorziet ook fase één in de nodige flexibiliteit om adequaat op de markt vraag in te kunnen spelen.
6. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 3 onder 1. Een aanleg van een aansluiting via een rotonde ter hoogte van de driesprong? Lindenlaan / Koksteeg / Vinkelsestraat is niet nodig. Zo'n aansluiting is financieel gezien ook niet haalbaar. Dit geldt temeer omdat voor de aanleg van een goede ontsluiting daar gronden moeten worden aangekocht. Het niet realiseren van het geplande driehoekig pleintje

binnen het beoogde 'landgoed' in het plangebied doet afbreuk aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan. Bovendien levert dit een zeer beperkte besparing op.

7. Bij de ontwikkeling van het plan zal worden toegezien op een goede ontsluiting van het bouwverkeer. Er zullen voorzieningen worden getroffen om de veiligheid te waarborgen en criminaliteit te weren.
8. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar het antwoord op inspraakreactie 7.
9. Vinkel heeft diverse voorzieningen. Het voorgenomen uitbreidingsplan kan een bijdrage leveren aan behoud en/of versterking van deze voorzieningen.

Inspreker 13:

Schriftelijke inspraakreactie d.d. 4 oktober 2012, ingekomen op 8 oktober 2012

SAMENVATTING:

Inspreker verwacht ten opzichte van de huidige situatie door het uitbreidingsplan meer geluidshinder en belemmering van uitzicht;

REACTIE

Door de ontwikkeling van de Vinkelse Slagen vindt er voor omwonenden op diverse aspecten een wijziging van hun woonsituatie plaats. Ten opzichte van de huidige situatie kan dit een verslechtering betekenen. Zo er een verslechtering plaatsvindt, is deze echter niet dusdanig dat deze als een onevenredige aantasting van de woonsituatie moet worden beschouwd. Mocht inspreker van mening zijn dat hij door het uitbreidingsplan schade lijdt die niet, of niet geheel voor zijn rekening dient te blijven dan biedt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de mogelijkheid om een tegemoetkoming in de schade aan te vragen (planschade).

VOOROVERLEG

Reactie provincie Noord-Brabant d.d. 9 oktober 2012, ingekomen op 12 oktober 2012

SAMENVATTING:

1. Op grond van artikel 3.5 van de Verordening ruimte dient de toevoeging van nieuwe woningen gerelateerd te worden aan regionale afspraken en de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw.
2. Artikel 7.7.1 van het voorontwerp bestemmingsplan maakt toevoeging van nieuwe woningen door middel van woningsplitsing mogelijk. In dit artikel wordt geen relatie gelegd met het gemeentelijk woningbouwprogramma. Dit is in strijd met de Verordening ruimte.
3. Artikel 2.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied. Regionaal is afgesproken dat er als kwaliteitverbetering voor planmatige ontwikkeling (stedelijke uitbreiding) een vaste afdracht per m² van 1 % van de uitgifteprijs als tegenprestatie wordt gesteld. Deze afspraak is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van december 2012 vastgesteld. Regionaal was afgesproken dat vooruitlopend op deze bekrachtiging in december al wel met deze afspraken gewerkt zal worden. Het voorontwerp voldoet hier nog niet aan.

REACTIE:

1. Conform artikel 3.5 lid 1 sub a Verordening Ruimte (VR) zijn in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 10 januari 2013 afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen. Voor Maasdonk is over de periode 2012 tot en met 2021 een toename van 530 woningen geprognostiseerd. De harde plancapaciteit omvat ca. 70 % van de prognose. De woningbouwcapaciteit van Vinkelse Slagen wordt op basis van een basisnotitie, die door ons is vastgesteld op 4 december 2012, opgenomen in ons (meerjaren) woningbouwprogramma en is daarom tevens opgenomen in de plannen die vermeld staan in de woningbouwmatrix die jaarlijks bij de provincie voor 1 april wordt ingediend. Wanneer het bestemmingsplan Vinkelse Slagen wordt vastgesteld zal de harde plancapaciteit stijgen maar niet boven de 100% uitkomen. Wij houden bij het uitvoeren van het meerjarenprogramma voor wat betreft het verder ontwikkelen van zachte plancapaciteit een vinger aan de pols. De exploitatie van Vinkelse Slagen bestrijkt overigens ook de jaren 2022 en 2023.

2. In artikel 7.7.1. van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij in het ontwerp een relatie gelegd met het gemeentelijk woningbouwprogramma.
3. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de grondexploitatie hebben wij naar aanleiding van de nieuwe afspraken over kwaliteitsverbetering geactualiseerd. Daarnaast is in het bestemmingsplan de kwaliteitsverbetering voor het plan meegenomen.

Reactie waterschap Aa en Maas d.d. 11 september 2012, ingekomen op: 11 september 2012

SAMENVATTING:

Gezien de hoge grondwaterstanden in het plangebied adviseert het Waterschap een wateropgave die gedimensioneerd is boven een T=10+10% bui??? aan te houden. Omdat het gebied vochtig is, stelt het Waterschap ondanks dat het gebied wordt opgehoogd de gemeente voor een bergingsvoorziening aan te leggen die groter is dan 1.900m³. Dit is volgens het Waterschap echter een gemeentelijke afweging.

REACTIE:

De in de toelichting genoemde 1.900 m³ wordt alleen in de wadi van 270 meter bij 18,5 meter gehaald. Daarboven op wordt er nog een watergangenstelsel in het plan aangebracht, kan er op eigen terrein van de percelen nog minimaal 120 m³ worden geborgen (5 mm op eigen terrein gerekend, hetgeen erg weinig is) en kan er op openbaar terrein (tussen de banden op de wegen) nog zo'n 370 m³ geborgen worden (gerekend met 30 mm). Er zit daarom al behoorlijk veel overcapaciteit in het huidige plan. Uitbreiding van de wadi is daardoor niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan biedt de ruimte om de wadi een breedte van 20 meter te geven. Om overlast van regenwater in het plan te voorkomen zullen wij dan ook de wadi een breedte geven van 20 meter. Er is dan theoretisch een berging in de wadi mogelijk voor 2.160 m³.

Reactie Brandweer Brabant Noord d.d. 28 augustus 2012, ingekomen op: 28 augustus 2012

SAMENVATTING:

Deze instantie heeft geen inhoudelijke opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan. Wel vraagt zij bij de uitvoering van het plan in de inrichting rekening te houden met het aanleggen van voldoende bluswatervoorzieningen.

REACTIE:

Tijdens de uitvoering van de eerste en later van de tweede fase zal met deze opmerking rekening worden gehouden.

Van de gemeenten Sint Michielsgestel en Bernheze zijn geen reacties in het kader van het vooroverleg ontvangen.

Maasdonk, datum 11 juni 2013

Burgemeester en wethouders van Maasdonk,
Secretaris, burgemeester,