

**Nota inspraak en vooroverleg
bestemmingsplan
Ruimte voor Ruimte woningen
Kremselen Boskant**



1. Inleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is de geplande ontwikkeling van maximaal 13 nieuwe woningen en de vervanging van een bestaande voormalige bedrijfswoning (Kremselen 20) tussen de wegen Kremselen en Eikenstraat aan de noordzijde van de kern Boskant. Aangrenzend aan het bestemmingsplangebied ligt aan de Eikenstraat 5 een woning die in de nieuwe verkavelingsopzet is geïntegreerd. Om de woningen te mogen bouwen in het buitengebied wordt deels gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling. De woningen zullen deels door de Ruimte II CV en deels door de gemeente uitgegeven worden.

2. Procedure

Inspraakprocedure

Het voorontwerp bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte woningen Kremselen Boskant heeft in het kader van de inspraakprocedure, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode, gedurende 4 weken van donderdag 24 maart 2016 tot en met woensdag 20 april 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn bestond de mogelijkheid om schriftelijk en mondeling een reactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Tijdens deze termijn zijn 4 inspraakreacties ontvangen.

Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte woningen Kremselen Boskant is in het kader van het plegen van vooroverleg met belangenorganisaties ingezonden naar Waterschap de Dommel en Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

3. Ontvangen Reacties

Inspraakreactie zijn ingekomen van de bewoners van de woningen Eikenstraat 2,4 en 5 en van de eigenaren van het aangrenzende perceel nummer sectie M, nummer 428. Vooroverlegreacties zijn ingekomen van Waterschap de Dommel en Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

4. Ontvankelijkheid

Alle reacties zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In het onderstaande gaan wij in op de reacties uit het vooroverleg/reacties van belangenorganisaties en de inspraakreacties.

De reacties uit vooroverleg/reacties van belangorganisaties en de inspraakreacties worden in een apart hoofdstuk hieronder samengevat en beantwoord. Voor zover bij de samenvatting van (inspraak)reacties onderdelen van de betreffende inspraakreacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De reacties worden als geheel beoordeeld.

Als laatste wordt ingegaan op de ambtshalve aanpassingen die doorgevoerd zullen worden in het ontwerpbestemmingsplan.

6. Inhoud en beantwoording reacties

➤ **Vooroverlegreactie 1. Waterschap De Dommel**

Reactie:

1. Beleid. Gevraagd wordt ook het relevante beleid van het Waterschap op te nemen in paragraaf 5.3 Water 'Beleid'.
2. Oppervlaktewater en afwatering. Tijdens een veldbezoek op 15 december 2015 is geconcludeerd dat de watergangen in het plangebied te maken hebben met een tamelijk hoog waterpeil. Daarnaast is op basis van het veldbezoek niet te herleiden of de bestaande watergangen met elkaar in verbinding staan. Verricht een nader veldonderzoek, waarin de gehele afwatering van het plangebied in beeld dient te worden gebracht. Ook dienen de belanghebbende van de omgeving in beeld te worden gebracht, in verband met ontwatering, afwatering en lozing op oppervlaktewater.
3. Grondwater. De GHG ter plaatse ligt volgens de gegevens van het Waterschap op 40-60 onder maaiveld. Daarom wordt geadviseerd om rekening te houden met een maximale bergingsdiepte van 40 cm – maaiveld in plaats van 60 cm – maaiveld. Ook wordt geadviseerd om hiermee bij het ontwerp van de HNO bergingen rekening te houden. Dit om te voorkomen dat in natte perioden de eerste 20 cm van de berging onbruikbaar zijn omdat deze al zijn gevuld met grondwater. Gezien de berging hierdoor een groter oppervlak zal beslaan, moet waarschijnlijk ook de planverbeelding hierop worden aangepast.
4. Hemelwaterafvoer. Uit eerdere mailwisseling betreffende dit plan blijkt dat een infiltratieriool op deze locatie niet haalbaar is. Toch wordt deze optie als oplossing genoemd in de waterparagraaf. Naast een infiltratieriool of gesloten afvoer richting berggreppels is het ook een optie om hemelwater over maaiveld, b.v. via goten, richting de bergingsvoorzieningen te laten stromen. Het plangebied ligt vrij hoog en op het maaiveld is een natuurlijk verhang aanwezig, waarvan gebruik kan worden gemaakt in de afwatering. Geadviseerd wordt tekst en ontwerpen aan te passen aan de uiteindelijk gemaakte keuze.
5. Droogweer afvoer. Uit de eerdere mailwisseling betreffende dit plan blijkt dat een vrij verval riool richting de kern Boskant voor het afvalwater op deze locatie zwaar op de exploitatie drukt. Toch wordt deze optie in de waterparagraaf als oplossing genoemd voor het grootste deel van de toekomstige woningen binnen het plangebied. Geadviseerd wordt tekst en tekeningen van de waterparagraaf aan te passen aan de uiteindelijk gemaakte keuze en deze eventueel nog wat toe te lichten.
6. Vijver. In het plangebied is een poel of vijver gelegen. Voor dit plan dient te worden onderzocht of deze ecologische en waterhuishoudkundige waarden heeft. Zo kan demping eventueel effect hebben op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied en nabijgelegen omgeving.
7. Noodoverstort. Aan de populierenlaan tegen het sportpark is een noodoverstort gelegen die mogelijk richting het plangebied afwatert. Maak inzichtelijk wat de functie van deze overstort is. Daarnaast wordt vermoed dat de afwatering van deze overstort gegarandeerd dient te blijven.
8. Bouwpeil. Tot slot wordt verwezen naar het belang van een voldoende drooglegging / voldoende hoog bouwpeil bij de ontwikkeling van nieuwe woningen. Een voldoende hoog bouwpeil voorkomt water gerelateerde problemen in de toekomst.
9. Op de plankaarten ontbreken enkele legger watergangen (o.a. DO224 en DO190). Het Waterschap kan de digitale bestanden aanleveren.

Standpunt burgemeester en wethouders

1. Het relevante beleid van Waterschap de Dommel zal worden opgenomen, waaronder de Handreiking Watertoets, Keur 2015 met Algemene regels en Beleidsregels en het Waterbeheerplan 2016-2021 Waardevol Water.
2. t/m 8.
Naar aanleiding van overleg tussen ontwikkelaar, gemeente en waterschap heeft in het voorjaar van 2017 een aanvullend wateronderzoek plaatsgevonden, waaruit het navolgende blijkt:

Ondergrond en Infiltratie

Uit beschikbare hydrogeologische informatie en recente boorgegevens blijkt dat de bodem ter plaatse van het plangebied tot circa 2,5 m-mv hoofdzakelijk bestaat uit zand, zeer fijn, zwak tot matig siltig en leemlagen.

Het plangebied kent een licht hoogteverschil. Het maaiveldniveau in het zuidwestelijke deel ligt op circa 10,1 – 10,4 meter +NAP. Het overige plangedeelte is op circa 10,4 – 10,9 m +NAP gelegen. De straat Kremsele is op circa 10,5 m +NAP gelegen en de Eikenstraat op circa 10,6 m +NAP.

Uit infiltratiemetingen ter plaatse blijkt dat de bodem in de verzadigde zone matig tot slecht doorlatend is. Voor het dimensioneren van eventuele infiltratievoorzieningen binnen het studiegebied kan worden uitgegaan van een horizontale doorlatendheid van circa 0,25 meter per dag in het bodemtraject tot circa 0,8 m-mv. Hierbij is rekening gehouden met de praktijkervaring met infiltratievoorzieningen, dat in verloop van de tijd de doorlatendheid van de bodem afneemt door de afzetting van fijn materiaal.

Het bodemtraject dieper dan 0,8 m-mv is de doorlatendheid slecht, vanwege aanwezigheid van leemlagen.

Grondwater

Volgens gegevens uit "Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO)" bevindt het grondwaterpeil zich binnen en in de omgeving van het plangebied globaal op een diepte van circa 9-10 meter +NAP.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand(GHG) bedraagt voor het plangebied 0,4-0,6 m-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand(GLG) bedraagt 1,4 m-mv.

Aanvullend op het in 2012 uitgevoerde infiltratie onderzoek zijn op 18 mei 2016 zes profielboringen geplaatst binnen het plangebied. Boringen 1 en 2 zijn zuidwestelijk in het lager gelegen weiland geplaatst. Hierbij zijn roestverschijnselen, wat duidt op een tijdelijke aanwezigheid van het grondwater (indicatie GHG), waargenomen op 40 cm-mv. Centraal en noordelijk is roestvorming waargenomen op ca. 60 cm-mv. Tot 1-1,5 meter is een zeer fijn, zwak siltige zandlaag aanwezig waarvan de toplaag humeus is. Hieronder zijn afwisselend leem en zandlagen aanwezig. Tijdens de veldinspectie is geboord tot het grondwater niveau waarbij het grondwater gemiddeld op ca. 1,4 m-mv is aangetroffen.

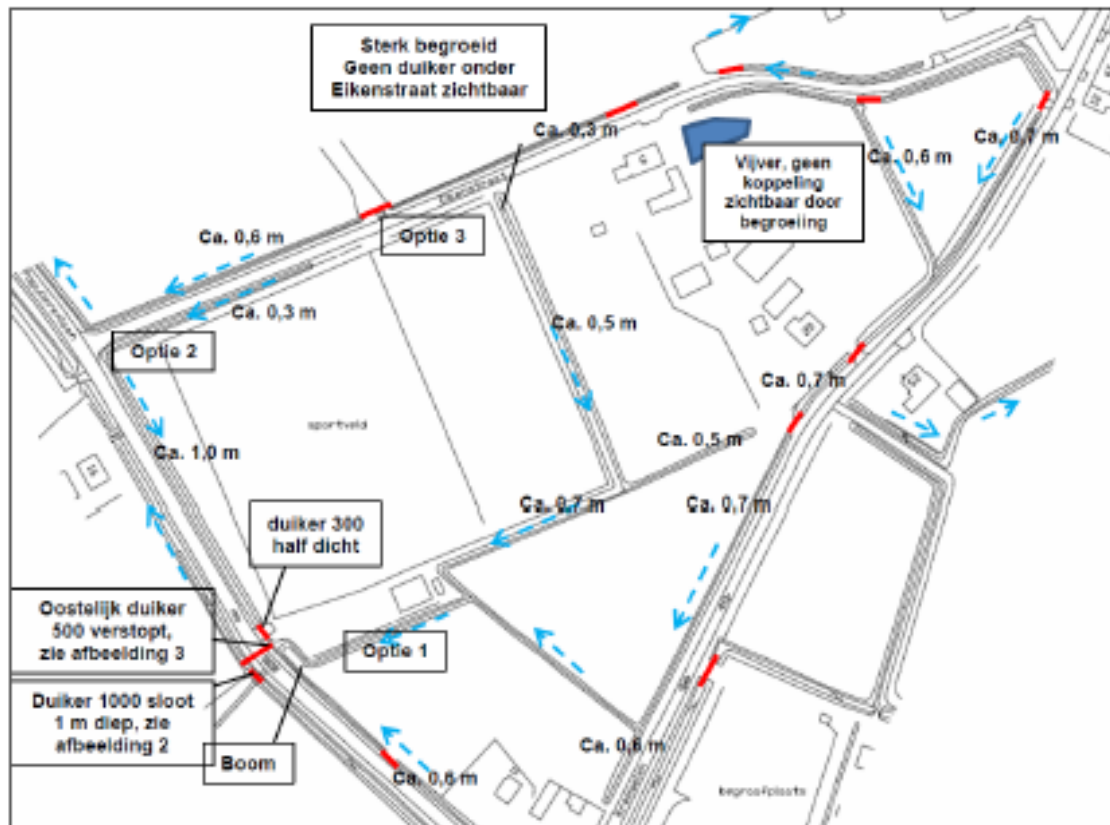
Oppervlaktewater

Binnen het plangebied ligt aan de noordoostzijde een ondiepe vijver. Deze vijver zal in het kader van de planontwikkeling gedempt worden. De aanwezige vijver staat zover zichtbaar niet rechtstreeks in verbinding met de omliggende watergang. De waterstand in de vijver is op eenzelfde hoogte waargenomen als in het nabijgelegen boorgat 5.

Binnen en rond het gebied bevinden zich diverse afwateringsgreppels. Deze greppels zijn geen A of B-watergangen en zijn niet opgenomen in de legger van het waterschap. Globaal stroomt het water in de huidige situatie vanuit het plangebied richting de bermsloten. De afstroomrichting is indicatief met blauwe pijlen aangegeven. De precieze doorstroming naar het oppervlaktewater is niet zichtbaar doordat de sloten grotendeels droog waren tijdens de veldinspectie. In juli 2017 zijn in en

rondom het plangebied alle watergangen drooggevallen. In de winterperiode is wel water aangetroffen in met name de sloot langs de Kremsele.

Uit meerdere veldinventarisaties is gebleken dat sprake is van achterstallig onderhoud. Hierdoor heeft het plangebied te maken met hoge grondwaterstanden en beperkte afwateringsmogelijkheden. Het advies van het waterschap is om in de toekomstige situatie het beheer en onderhoud van de greppels te verbeteren en een afvoerrichting te creëren naar de A-watergang langs de Populierenlaan.



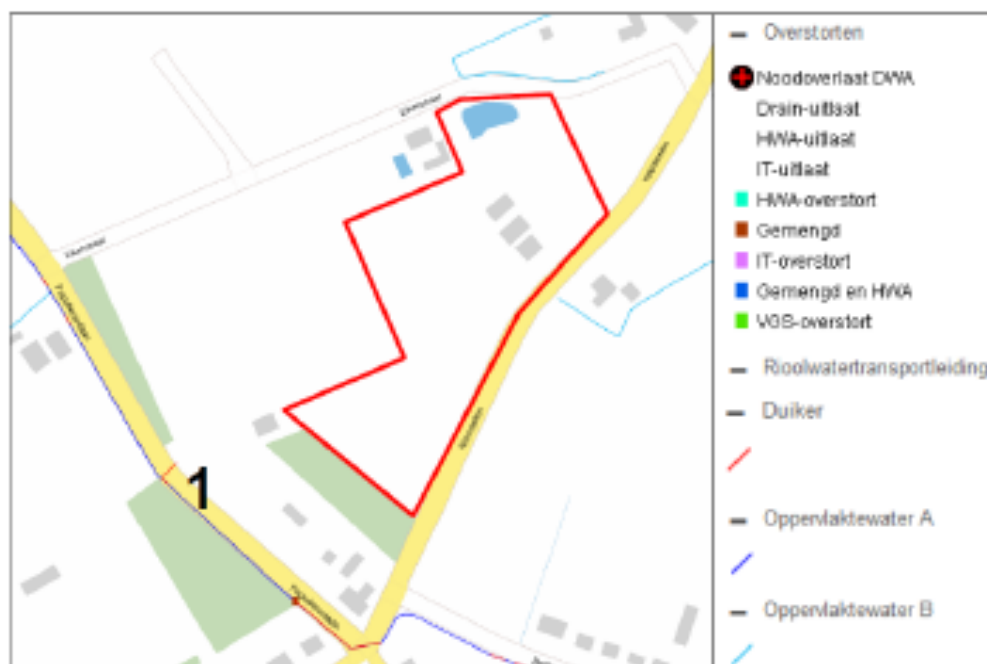
Aan de overzijde van de Populierenstraat is een A-watergang gelegen. Deze watergang watert af in noordwestelijke richting. Op deze watergang is een gemengd noodoverstort aanwezig. Nabij het voetbalterrein aan de Populierenlaan is put met overloop aangetroffen. Deze put is een overloop van het drainagesysteem onder het sportveld. De overstort loopt door middel van een ijzeren buis onder de weg door naar de A-watergang.

De aanwezige vijver staat zover zichtbaar niet rechtstreeks in verbinding met de omliggende watergang. Door de aanwezige begroeiing en achterstallig onderhoud was het moeilijk om eventuele duikers onder de wegen vast te stellen. Op bovenstaande afbeelding zijn de waargenomen duikers weergegeven (zie rode lijnen). Globaal stroomt het water in de huidige situatie vanuit het plangebied richting de berm sloten. De afstroomrichting is indicatief met blauwe pijlen aangegeven. De precieze doorstroming naar het oppervlaktewater is niet zichtbaar doordat de sloten droog waren tijdens de veldinspectie.

Nabij de ingang naar het voetbalterrein is aan de overzijde een duiker van 500 doorsnee onder de weg waargenomen. Aan de plangebiedzijde is deze niet vrij. Onder de inrit ligt ook een duiker van doorsnee 300 die grotendeels dicht zit. Rondom het plangebied zijn verder geen duikers waargenomen. Uit de inspectie blijkt dat de watergang langs de Populierenlaan voldoende diep is om water te bergen (ca. 1 meter beneden maaiveld). Binnen en rondom het plangebied zijn verschillende watergangen overgroeit en niet meer uitgediept.

Op basis van de veldinspectie is het geadviseerd om de watergangen te her profileren en de aanwezige duikers door te spuiten. Voor de verdere planontwikkeling wordt geadviseerd hiermee rekening te houden en de afwatering uit het gebied te verbeteren bij de planontwikkeling.

Op ongeveer 1300 meter ten noorden van het plangebied stroomt de rivier De Dommel.



Knipsel onderzoekslocatie watertoetskaart [bron: Watertoetskaart De Dommel]

Nieuwe situatie waterhuishouding

Afkoppelen van neerslag is goed te realiseren. Het inrichten van berging- en infiltratievoorziening(en) binnen het plangebied is goed mogelijk. De voorkeur gaat hierbij uit naar de inrichting van robuuste en centrale bovengrondse voorzieningen. Het afgekoppelde hemelwater afkomstig van de daken en overige verhardingen kan binnen het plangebied via berging en infiltratie inrijzen naar de bodem.

Voor de 11 woningen welke ontsloten worden vanaf de Kremsele zal een centrale droogvallende waterbergingsvoorziening worden gemaakt in het nieuwe groen- en natuurgebied aan de noordwestzijde van het plangebied. Deze voorziening krijgt een oppervlakte van ca. 1.000 m². Voor het geval de infiltratietijd te traag zal zijn, wordt een noodoverloop gemaakt op de bestaande berm sloten langs de noordzijde van de Eikenstraat, welke uiteindelijk verbonden is met de A-watergang langs de Populierenlaan.

Voor de opvang van het hemelwater van de 3 woningen aan de noordoostzijde van het gebied zal een openbare en robuuste bergingsvoorziening langs de Eikenstraat worden aangelegd. Hiervoor zullen de bestaande greppels verbreed en verdiept worden.

In de onderstaande tabel is de verdeling van het verhard oppervlak in de huidige en toekomstige situatie weergegeven. Voor het dakoppervlak is uitgegaan van 350 m² per woning.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken woningen Kremsele	535	4.200
Daken woningen Eikenstraat	0	700
Terreinverharding (wegen)	0	1.330
Onverhard terrein	16.660	10.965
Totaal	17.195	17.195

Het verhard oppervlak neemt in de toekomstige situatie toe met ca. 5.695 m². Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

benodigde compensatie(in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

Volgens de "kaart algemene regels verhard oppervlak" van het waterschap De Dommel bedraagt de gevoeligheidsfactor voor het plangebied "1".

Het invullen van de rekenregel heeft het volgende resultaat:

(benodigde compensatie(in m³)) 341,7 = (toename verhard oppervlak (in m²)) 5.695 x (gevoeligheidsfactor) 1 x 0,06 (in m)

Er dient in totaal te worden voorzien in 341,7 m³ aan benodigde compensatie. De benodigde compensatie heeft als boven- en ondergrens respectievelijk de noodoverloopconstructie en de lokale grondwaterstand. De grondwaterstand is bepaald op de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), zodat infiltratie in de bodem mogelijk is en de capaciteit niet wordt beperkt door grondwater.

De GHG bedraagt ca. 0,4 m-mv. Hieruit volgt dat voor de compensatie van 341,7 m³ een totaal wateroppervlakte van 854 m² benodigd is. De compensatie wordt verdeeld over een centrale droogvallende waterbergingsvoorziening in het nieuwe groengebied voor 11 woningen en de nieuwe wegen en een openbare en robuuste bergingsvoorziening langs de Eikenstraat voor de 3 woningen aan de noordoostzijde van het gebied.

In verband met de robuustheid van het systeem zijn twee opties voor de afvoer naar de centrale voorziening mogelijk. Dit kan bovengronds door middel van geulen, een wadi, of door middel van een transportleiding plaatsvinden. Opgemerkt wordt dat bij bovengrondse geulen de verwachte stroming bij buien te hoog wordt om het hemelwater over de weg te laten stromen. Derhalve is een transportleiding of de aanleg van wadi's geadviseerd. Wadi's nemen echter meer plaats in wat niet wenselijk is. Hiertoe zullen in de nieuwe ontsluitingswegen transportleidingen worden aangebracht. IT-riolering is in verband met de GHG niet geadviseerd omdat deze dan drainerend zal werken.

In de nieuwe situatie zullen de bestaande poel naast Eikenstraat 5 en een doodlopende greppel van ca. 48 m centraal in het plangebied gedempt worden. Omdat de bestaande poel geen verbinding heeft met de omliggende watergangen en het waterpeil gelijk is aan het omringende grondwaterpeil heeft het dempen van de poel geen gevolgen voor de geohydrologie. De te dempen doodlopende greppel watert af in de watergangen langs de sportvelden. Deze watergangen blijven behouden. Ter hoogte van het te dempen doodlopende gedeelte van de watergang wordt het plangebied opgehoogd en zullen de woningen worden gebouwd. Het hemelwater van de woningen (en de nieuwe ontsluitingsstraat) zal opgevangen worden in de nieuwe centrale voorziening.

Bij de realisatie van het plan zullen een aantal duikers gerealiseerd worden. Bij het ontwerp van de duikers wordt rekening gehouden met de algemene regels uit de Keur 2015.

Centrale voorziening

Voor de 11 woningen welke ontsloten worden vanaf de Kremsele zal een centrale droogvallende waterbergingsvoorziening worden gemaakt in het nieuwe groen- en natuurgebied aan de noordwestzijde van het plangebied. Deze voorziening krijgt een oppervlakte van ca. 1.000 m².

Het invullen van de rekenregel voor de benodigde compensatie in de centrale voorziening heeft het volgende resultaat:

(benodigde compensatie(in m³)) 278,7 = (toename verhard oppervlak (in m²)) 4.645 x
(gevoeligheidsfactor) 1 x 0,06 (in m)

De GHG bedraagt ca. 0,4 m-mv. Hieruit volgt dat voor de compensatie van 278,7 m³ een totaal wateroppervlakte van ca. 697 m² benodigd is. De centrale voorziening heeft een oppervlakte van ca. 1.000 m². Er is nog voldoende ruimte om te kunnen voorzien in natuurvriendelijke oevers en taluds. De centrale voorziening zal voorzien worden van een leegloop- en een overloop voorziening op een aangrenzende greppel langs de zuidzijde van het sportveld, welke uiteindelijk verbonden is met de A-watergang langs de Populierenlaan. Hiertoe zullen de bestaande greppels vanwege achterstallig onderhoud opgeschoond worden. De leegloop- en overloopvoorziening zal voldoen aan de regels van het waterschap.

Bij de civieltechnische uitwerking van de centrale voorziening zal rekening gehouden worden met de interactie tussen de peilen van de bestaande drainage van het sportveld, de bestaande greppels, de nieuwe bergingsvoorziening en HWA-leidingen.

Het watersysteem van het bouwplan is voorzien van een centrale voorziening met een overstort. Het waterpeil in de centrale voorziening is voorzien boven de GHG (ca. 9,60 m + NAP) met het overstortniveau op ca. 10,00 m + NAP. Het nieuwe maaiveld van het bouwpeil bedraagt 10,30 m + NAP of hoger. Hieruit volgt dat het voorgestelde watersysteem mogelijk is. Door de aanleg van de benodigde waterberging voor het toekomstig verhard oppervlak en de herprofilering van de watergangen (voornamelijk van de overlaat) zal de ontwatering in het gebied verbeteren en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Voorziening kavels Eikenstraat

Voor de opvang van het hemelwater van de 3 woningen aan de noordoostzijde van het gebied zal een openbare en robuuste bergingsvoorziening langs de Eikenstraat worden aangelegd. Hiervoor wordt de bestaande greppel opgeschoond, verbreed en verdiept. Deze greppels staan in directe verbinding met de overige greppels langs Kreamselen en Eikenstraat. Er wordt rekening gehouden met de bestaande hemelwaterafvoer van Eikenstraat 5.

Het invullen van de rekenregel voor de compensatie langs de Eikenstraat heeft het volgende resultaat:

(benodigde compensatie(in m³)) 63 = (toename verhard oppervlak (in m²)) 1.050 x
(gevoeligheidsfactor) 1 x 0,06 (in m)

De GHG bedraagt ca. 0,4 m-mv. Hieruit volgt dat voor de compensatie van 63 m³ een totaal wateroppervlakte van ca. 158 m² benodigd is. Per kavel zal een voorziening gerealiseerd moeten worden met een capaciteit van 21 m³ en 53 m³.

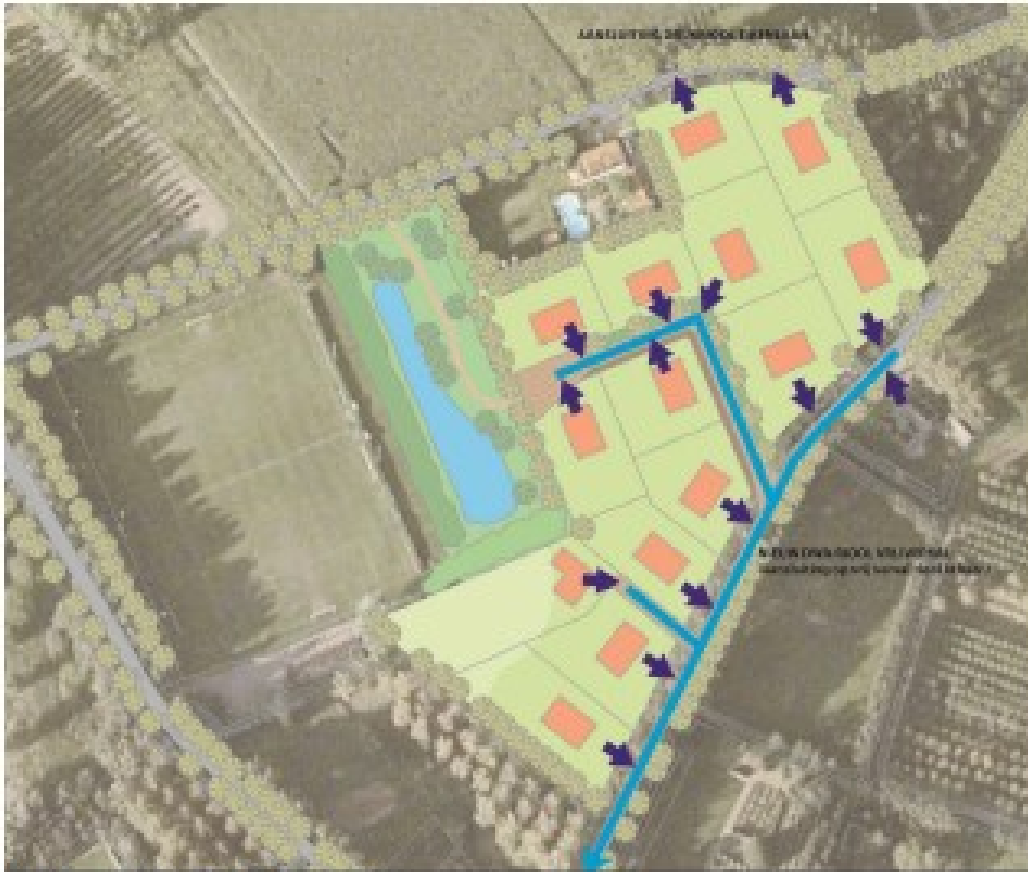


Toekomstige situatie hemelwaterafvoer

Afvalwater

Aangezien binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig is, met uitzondering van de bestaande woning Kremsele 20, vindt geen afvoer van afvalwater plaats. In de openbare wegen Kremsele en Eikenstraat rond het plangebied bevindt zich een persrioolstelsel waarop de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is aangesloten. Dit stelsel is aangesloten op bufferputten vanwaar het afvalwater via een rioolgemaal naar de Riolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) in Sint-Oedenrode wordt getransporteerd.

Al het afvalwater dat binnen het plangebied, na realisatie van de nieuwbouw, zal worden geproduceerd, zal worden afgevoerd via een nieuw aan te leggen vrij verval DWA-riool onder de nieuwe wegen binnen het plangebied. Dit nieuwe stelsel zal worden aangesloten op het bestaande afvalwater vrij verval rioolstelsel in de kern Boskant. Hiervoor zal een nieuwe gedeelte vrij verval DWA-riolering in de weg Kremsele worden aangelegd tussen de woning Kremsele 25 en de kruising Kremsele/Berkstraat. De woning Kremsele 25 zal ook op het nieuwe gedeelte van de vrij verval riolering worden aangesloten en van de drukriolering worden afgehaald. De bestaande woning Kremsele 20 is momenteel ook op de drukriolering aangesloten. Deze woning zal vervangen worden door een nieuwe woning, welke ook op de vrij verval riolering wordt aangesloten. De twee nieuwe woningen langs de Eikenstraat zullen op de drukriolering worden aangesloten. Deze twee woningen komen in de plaats van de aansluitingen van de bestaande woningen Kremsele 20 en 25 op de drukriolering, zodat er geen wijzigingen plaatsvinden in de capaciteit van de drukriolering.



Toekomstige situatie dwars rioering

Drooglegging

Bij het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening gehouden te worden met de afstroming van het hemelwater van de gebouwen weg. Geadviseerd is om het vloerpeil minimaal 10 cm boven het straatniveau aan te leggen (bestaande woningen ca. 10,9 m +NAP). Voor zover bekend zal voornamelijk ter plaatse van het weiland opgehoogd dienen te worden om voldoende drooglegging te verkrijgen.

Conclusie

Vanuit het aspect waterhuishouding zijn er geen belemmeringen voor het project.

Naar aanleiding van dit onderzoek heeft diverse keren overleg plaatsgevonden tussen ontwikkelaar, waterschap en de gemeente en is overeenstemming bereikt over de wateraspecten, de waterparagraaf en de technische uitvoering op hoofdlijnen.

3. De ontbrekende legger watergangen zal worden toegevoegd aan de verbeelding.

Aanpassingen in ontwerpbestemmingsplan

- VERBEELDING / REGELS / TOELICHTING

De nieuwe situatie voor de waterhuishouding met een centrale bergingsvoorziening in het aan het plangebied toegevoegde gedeelte van het sportveld wordt in de waterparagraaf van de toelichting, regels en verbeelding verwerkt. Tevens wordt de ontbrekende legger watergangen aan de verbeelding toegevoegd.

➤ **Vooroverlegreactie 2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant**

Reactie:

1. Kwaliteitsverbetering van het landschap. De Verordening kent als één van de hoofduitgangspunten ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Verordening). Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding gemengd landelijk gebied en groenblauwe mantel dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap moet feitelijk juridisch en financieel zijn geborgd. In onderhavig bestemmingsplan is het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap niet opgenomen. Echter op het door de gemeente ingevulde inventarisatieformulier ten behoeve van het aanmelden van een ruimtelijk plan is aangegeven dat er sprake is van kwaliteitsverbetering die valt binnen categorie 3 en dat deze is geborgd. Het ontbreken van een verantwoording op welke wijze wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap achten wij strijdig met de Verordening.
2. Niet-agrarische activiteiten buiten bestaand stedelijk gebied. Ingevolge artikel 9.1 van de Verordening kan een bestemmingsplan binnen de gebiedsaanduiding integratie stad-land onder voorwaarden voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In artikel 9.1 lid 1 onder a is opgenomen dat een dergelijke (stedelijke) ontwikkeling “in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling”. Wij zijn van mening dat een dergelijke verantwoording niet is opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan. Het ontbreken van een dergelijke verantwoording achten wij strijdig met artikel 9.1 lid 1 onder a van de Verordening.
3. Regionaal ruimtelijk overleg. In het regionaal ruimtelijk overleg in december 2015 is de regionale detailhandelsvisie voor Noordoost-Brabant vastgesteld. In deze regionale detailhandelsvisie is onder andere vastgelegd dat internethandel op locaties, waar producten door consumenten kunnen worden afgehaald en/of bekeken, gezien en behandeld moeten worden als reguliere winkels. De regeling zoals opgenomen in dit plan regelt dat, zolang het heel kleinschalig is en gekoppeld aan het bedrijf of beroep aan huis, detailhandel is toegelaten. Wij zijn van mening dat deze feitelijke regeling meer toelaat dan volgens de regionale detailhandelsvisie verstandig wordt geacht. De motivering om in dit plan meer toe te laten ontbreekt echter. Wij verzoeken u, ófwel de regeling rond het toelaten van detailhandel in overeenstemming te brengen met de regionale detailhandelsvisie, ófwel een deugdelijke motivering op te nemen in het plan waaruit blijkt dat een ruimere regeling verantwoord is. De eerste optie heeft hierbij onze voorkeur.

Standpunt burgemeester en wethouders

1. Een gedeelte van het perceel kadastraal bekend sectie M nummer 576 van circa 4.750 m² zal worden toegevoegd aan het plangebied. Het betreft een voormalig korfbalveld dat niet meer als zodanig in gebruik is en aan de bestemming “sport” kan worden onttrokken. Het betreffende gedeelte zal ingezet worden als waterberging door middel van de aanleg van een poel/wadi en bossingel van circa 100 meter x 10 meter. Het gebied rondom de poel/wadi wordt ingericht als kruidenrijk grasland met enkele solitaire bomen en boomgroepen. Ook komt er een onverhard wandelpad. Hiermee is de kwaliteitsverbetering van het landschap geborgd.
2. De voorgenomen ontwikkeling geschiedt in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Een integrale verantwoording hiertoe wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, waarbij wordt weergegeven hoe in dit gebied de nieuwe stedelijke en landschapsontwikkelingen gelijktijdig en in samenhang met elkaar worden ontwikkeld. Het doel hierbij is dat er in het landschap nieuwe kwaliteiten ontstaan of bestaande landschapskwaliteiten worden versterkt. Het bovengenoemde gedeelte van het perceel M576 zal hiervoor tevens worden ingezet.
3. De regeling zal worden aangepast. Binnen deze bestemming is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, waaronder internetverkoop, toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de brutovloeroppervlakte van de woning en daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 50 m².

- De activiteit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel.
- Internetverkoop waarbij sprake is van internethandel op de woonlocatie, waar producten door consumenten kunnen worden afgehaald en/of bekeken, is niet toegestaan.
- Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
- Het wonen dient als hoofdfunctie intact te blijven.
- De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning.

Aanpassingen in ontwerpbestemmingsplan

- VERBEELDING / REGELS / TOELICHTING

De toelichting, regels en verbeelding zijn aangevuld met de uitbreiding van het plangebied met een gedeelte van het sportveld. Dit gedeelte heeft op de verbeelding en in regels de bestemming Natuur gekregen. In de toelichting is de onderbouwing van het plan alsmede de toetsing aan het provinciaal beleid aangepast aan deze nieuwe situatie. Tevens is in de toelichting de vereiste kwaliteitsverbetering nader onderbouwd. De planregels voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, waaronder internetverkoop zijn aangepast naar aanleiding van de reactie van de provincie.

➤ **Inspraakreactie 1, bewoners Eikenstraat 5**

4 april 2016, ingekomen 6 april 2016

Inspreker geeft aan dat:

1. Als nadelig direct gevolg van het bouwplan verdwijnt een natuurvijver, een uniek stukje natuurgebied. Het is een broed- en leefgebied van brulkickers, reigers en diverse vogels als eenden, fazanten, waterhoentjes en zelfs zo nu en dan het ijsvogeltje. Wij verzoeken u nog eens grondig te kijken naar de voordelen van het behoud van deze vijver. Denkt u daarbij uiteraard aan de afwatering van het bouwgebied, waarin diverse grachtjes en overige afwatering opties zijn ingetekend. Dit alles zou kunnen worden vervangen door afwatering in de vijver. Daarnaast kan het natuurschoon van een dergelijke vijver aantrekkelijk zijn voor nieuwe bewoners met een unieke leefomgeving die je niet gauw elders aantreft. Tenslotte hoeft u zich dan niet te bekommeren om bepaalde aspecten uit de flora- en faunawet die u beschrijft in uw bestemmingsplan en hoeft u de dieren niet over te huizen maar kunt u ze in hun natuurlijk leefomgeving met rust laten.
2. Daarnaast is ons bezwaar berust op het feit dat er een stuk van onze privacy zal worden weggenomen. Wij verzoeken u dan ook om Ruimte Voor Ruimte de gelegenheid te geven om ons daarin deels tegemoet te komen met behulp van een verhoogde wal met bebossing aan de zijden van begrenzing door het nieuwe plan. Dit hebben we reeds op woensdag 2 maart jongstleden besproken met de heer Van den Boogert van Ruimte voor Ruimte.
3. Daarnaast verzoeken wij u ons te begeleiden daar waar het gaat om planschade in de vorm van waardeverlies van onze woning.
4. Wij willen graag een toelichting geven in een mondeling gesprek.

Standpunt burgemeester en wethouders:

1. Uit onderzoek (RVR overleggen rapportages: Aeres Milieu, AM 11201, 22 maart 2012 en MM16212, 15 juni 2016) is over de vijver gebleken dat deze vijver niet rechtstreeks in verbinding staat met de onderliggende watergang. Ook is de vijver niet benodigd voor de afwatering binnen het plangebied. Uit onderzoek (Aeres Milieu, 23 april 2012) is over de vijver/poel gebleken nadat deze is bemonsterd met een steeknet, dat in/nabij de vijver geen sprake is van het voorkomen van strenger beschermde amfibieën of vissoorten. Wel werden er larven en adulten van algemeen voorkomende soorten waargenomen. Deze zijn weergegeven in tabel 4.2.3. van het onderzoeksrapport. Beschermde planten zijn afwezig in het plangebied. Voor demping van de vijver zijn er geen belemmering vanuit de Wet Natuurbescherming.

2. De gemeente staat afspraken tussen partijen over de aanplant van afscherpende beplanting, eventueel samen met de aanleg van een wal, niet in de weg mits dit planologisch inpasbaar is.
3. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Als men denkt dat daarvan sprake is, kan men een aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade indienen bij de gemeente.
4. Op 24 november 2016 zijn insprekers in de gelegenheid gesteld hun reactie mondeling toe te lichten ten overstaan van wethouder Van Burgsteden van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode en de behandelend ambtenaar. Het gesprek heeft plaatsgevonden op de woonlocatie Eikenstraat 4. Aandacht is onder andere gevraagd voor de verkeersveiligheid ter hoogte van de kruising van de Eikenstraat met de weg Kremsele. Hierbij is het verzetten van het verkeersbord "bebouwde kom" besproken en het nemen van fysieke maatregelen (drempel) om de snelheid van het gemotoriseerd verkeer te verlagen. Ook is verzocht om een gedeeltelijke verharding van de Eikenstraat te heroverwegen, bewoners geven de voorkeur aan het onverhard laten van de Eikenstraat. Aan deze wens wordt tegemoet gekomen, de Eikenstraat zal onverhard blijven. Bij de inrichting van het plangebied zal bekeken worden of aan de gevraagde maatregelen tegemoet kan worden gekomen. Tevens is gesproken over enkele in slechte staat verkerende dennen achter de woning Eikenstraat 5. Deze dennen zijn inmiddels gekapt.

Aanpassingen in ontwerpbestemmingsplan:

- VERBEELDING / REGELS / TOELICHTING
Naar aanleiding van deze inspraakreactie zijn geen aanpassingen noodzakelijk.

➤ ***Inspraakreactie 2, eigenaren aangrenzende grond***

4 april 2016, ingekomen 18 april 2016

Inspreker geeft aan dat:

Wij hebben het direct aangrenzende perceel kadastraal bekend sectie M, nummer 428 in eigendom. Mede omdat het perceel direct aangrenzend is aan het plangebied oriënteren wij ons wat de eventuele (ontwikkel) mogelijkheden op termijn voor ons zouden kunnen zijn. Indien inpasbaar zouden wij wellicht in de toekomst zelf een woning(en) willen bouwen voor mogelijk eigen gebruik. Daarbij kunnen wij voorstellen dat het wellicht voor u in het kader van een efficiënte verkaveling, onder andere ontsluiting van kavels die aan de Eikenstraat zijn geprojecteerd, interessant kan zijn om geheel of gedeeltelijk de eigendom van ons perceel te verwerven.

Standpunt burgemeester en wethouders:

De gemeente of de Ruimte voor Ruimte II CV zijn, mede gelet op de economische uitvoerbaarheid van het project en de behoefte aan grote woningbouwkavels binnen de gemeente zoals blijkt uit de Woonvisie "Sint-Oedenrode, mooi wonen in Meijerijstad" van 25 juni 2015 momenteel niet geïnteresseerd in de verwerving van gronden in het omliggende gebied en de gemeente is niet voornemens om medewerking te verlenen aan een woningbouwontwikkeling op deze gronden. Een aaneen gebouwd lint zonder doorzichten c.q. concentratie van lint bebouwing is vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst op deze specifieke locatie in het buitengebied.

Aanpassingen in ontwerpbestemmingsplan:

- VERBEELDING / REGELS / TOELICHTING:
Naar aanleiding van deze inspraakreactie zijn geen aanpassingen noodzakelijk.

➤ **Inspraakreactie 3, bewoner Eikenstraat 2**

Ongedateerd, per email ontvangen.

Inspreker geeft aan dat:

1. Wanneer er een nieuwe weg aangelegd zou worden tussen Kremsele en Eikenstraat door aankoop van grond of het aanpassen van het huidige plan zou er een grote besparing mogelijk zijn. De huidige wegen zowel Kremsele als Eikenstraat kunnen ongewijzigd blijven. De Eikenstraat hoeft niet verhard te worden. De afstand tussen het Kremsele en Eikenstraat (de nieuwe weg) voor de aan te leggen infra is aanmerkelijk korter dan wat nu in het plan is opgenomen. Dit voorstel zal niet alleen kosten besparen maar ook overlast beperken. Naast deze voordelen hechten wij erg aan het wonen aan een zandweg. Het voorstel heb ik voorgelegd aan de direct betrokken bureaus en deze zijn akkoord met de uitvoering op deze manier.
2. Wij willen graag een toelichting geven in een mondeling gesprek.

Standpunt burgemeester en wethouders:

1. Teneinde een goede overgang naar het landelijke gebied te borgen is er voor gekozen om geen nieuwe weg aan te leggen tussen Kremsele en Eikenstraat, maar aan te sluiten bij de groene kamers in de bestaande structuur, waarbij uitgangspunt is geweest behoud van bestaande houtwallen (robuuste groenstructuur) en watergangen.
Mede gelet op het verzoek van omwonenden zal de Eikenstraat onverhard blijven.
 2. Zie bij inspraakreactie nummer 1 onder 4.
- * Bewoner is tevens aanwezig geweest bij het gesprek op 24 november 2016; zie bij inspraakreactie nummer 1 onder 4.

Aanpassingen in ontwerpbestemmingsplan:

- VERBEELDING / REGELS / TOELICHTING
Naar aanleiding van deze inspraakreactie zijn geen aanpassingen noodzakelijk.

➤ **Inspraakreactie 4, bewoners Eikenstraat 4**

Ongedateerd, per email ontvangen.

Inspreker geeft aan dat:

1. Als bewoners van Eikenstraat 4 maken we op zich geen bezwaar tegen de bouwplannen op zich, maar wel tegen twee zaken die een gevolg zijn van de plannen: 1. het verdwijnen van de natuurvijver aan de Eikenstraat. Bij het verdwijnen van de natuurvijver verdwijnt er stukje natuurgebied waar diverse vogelsoorten en kikkers leven. Graag het verzoek om het plan zodanig aan te passen dat de vijver kan blijven bestaan.
2. En 2. het ontsluiten van twee kavels via de Eikenstraat. Ons inziens kunnen de 1 á 2 nieuwe adressen aan de Eikenstraat veel kosteneffectiever direct ontsloten worden aan het Kremsele. Dit heeft als extra voordeel voor ons dat de Eikenstraat niet verhard hoeft te worden. Naast het kostenvoordeel, hechten we namelijk veel waarde aan het wonen aan een onverharde weg.

Standpunt burgemeester en wethouders:

1. Zie reactie hierboven bij inspraakreactie nummer 1.
2. Zie reactie hierboven bij inspraakreactie nummer 3.

* Bewoners zijn tevens aanwezig geweest bij het gesprek op 24 november 2016; zie bij inspraakreactie nummer 1 onder 4.

Aanpassingen in ontwerpbestemmingsplan:

- VERBEELDING / REGELS / TOELICHTING
Naar aanleiding van deze inspraakreactie zijn geen aanpassingen noodzakelijk.

7. Ambtshalve wijzigingen

De ondergrond van het voormalige korfbalveld wordt toegevoegd aan het plangebied en ingezet voor waterberging door middel van de aanleg van een poel/wadi en bossingel van circa 100 meter x 10 meter. Het gebied rondom de poel-wadi wordt ingericht als kruidenrijk grasland met enkele solitaire bomen en boomgroepen. Ook komt er een onverhard wandelpad. De gronden zullen de bestemming Natuur verkrijgen. Hiermee wordt tevens voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap en wordt verantwoord dat de nieuwe ontwikkeling geschiedt in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Tevens heeft een doorontwikkeling plaats gevonden in het stedenbouwkundig ontwerp, waardoor verschuivingen van bestemmingsgrenzen hebben plaats gevonden.

8. Conclusie en advies

Aan de reacties van Waterschap de Dommel en Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant kan tegemoet gekomen worden. De reacties van omwonenden leidt tot het niet verharden van de Eikenstraat, maar overigens niet tot een bijstelling van het plan. Door het toevoegen van de ondergrond van het voormalige korfbalveld, vindt een optimalere invulling plaats van de wateraspecten en vindt kwaliteitsverbetering van het landschap plaats. Geadviseerd wordt het bestemmingsplan in ontwerp ter visie te leggen en indieners van de reacties schriftelijk te berichten.