

Gemeente Waalre

Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties

Voorontwerp bestemmingsplan 'Bergstaete'

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Bergstaete' 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 18 november 2020 tot en met 16 december 2020 kon eenieder hun inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er is 1 inspraakreactie 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 2 vooroverlegreacties ontvangen; van de provincie en het waterschap de Dommel.

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

Tot slot zijn er een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan aan het plan.

Inspraakreacties

1. **Inwoner A**

- a. In de toelichting van het voorontwerp wordt het plangebied consequent afgebeeld zoals in figuur 2, bladzijde 8. Het is een niet juiste verbeelding daar de punt (in het groen aangegeven in de eerste bijlage) door eerdere verkoop aan de gemeente is overgegaan. Het voorontwerp zal in haar geheel zonder die punt moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

U geeft aan dat een deel van het oude Kerkepad, dat voor meerdere woningen als ontsluiting naar de tuin dient, ten onrechte is meegenomen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan hoeft er geen rekening gehouden te worden met eigendomsverhoudingen. Het bestemmingsplan regelt de bestemming en daarmee welke activiteiten zijn toegestaan.

In dit geval lijkt het er wel op dat het gaat om een foutje in de planomlijning. Daarbij wijzigt de bestemming overigens niet ten opzichte van de oude bestemming (beiden de bestemming 'verkeer'). We zullen dit laten aanpassen bij het ontwerp bestemmingsplan.

- b. In de Toets (punt 4.3.2.3) staat dat de bouwhoogte in de omgeving naadloos aansluit bij het ontwikkelde bouwplan Willibrordushof. Ik heb vanuit esthetisch oogpunt bezwaar tegen deze bouwhoogte en pleit ervoor om de hoogte van het nieuwbouwplan gelijk te laten lopen met de bestaande woningen in de straat. Dat komt wel overeen met de in bijlage 2 gemerkte tekst.
De hoogte kan ook een hinder zijn met de plaatsing van zonnepanelen. Zonnepanelen brengen in schaduw minder op waardoor de klimaatmaatregelen per definitie worden tegengewerkt.

Reactie gemeente

De meeste bestaande woningen in de straat zijn tussen de 8 en 9 meter hoog. In het bestemmingsplan Waalre (2013) is voor deze woningen geen maximale bouwhoogte opgenomen.

Voor de nieuwe woningen in plan Willibrordushof is wel een maximale hoogte opgenomen, deze bedraagt 12 meter. De appartementen in plan Willibrordushof hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Het plan Bergstaete sluit met een maximale bouwhoogte van 10m aan bij het appartementengebouw van Willibrordushof en is daarmee iets hoger dan de oudere bebouwing in de omgeving. Dit is een direct gevolg van de huidige duurzaamheidseisen, waarbij een bouwhoogte van 9m onvoldoende is om drie lagen appartementen te kunnen realiseren.

De grote vraag naar appartementen alsmede de impact van de duurzaamheidseisen waren in de centrumvisie uit 2012 niet voorzien. De bouwhoogte wordt stedenbouwkundig als passend gezien op deze plek. Waarbij door de architect reeds rekening gehouden is met de lagere bebouwing aan de Bergstraat 21. De bovenste verdieping loopt af in de richting van deze bebouwing, waardoor hier de bouwhoogte ook aansluit. Dit is te bezien op pagina 12 en 13 van de toelichting.

Wanneer u denkt dat het plan u onevenredig schade berokkend staat het u vrij om een verzoek om planschade in te dienen bij de gemeente.

- c. Op bladzijde 24 van de toelichting staan een aantal opmerkingen ten aanzien van het materiaal en kleur. Het zou allemaal naadloos aansluiten op het bouwplan van het Willibrordushof. Die bouw steekt evenwel enorm af ten aanzien van de traditionele bebouwing. Dat is niet alleen qua hoogte maar ook qua kleur. Traditioneel is de bebouwing in een rode baksteen uitgevoerd. De nieuwe uit te voeren bebouwing wijkt zo af dat er van eenheid geen sprake meer is. Het is dan ook vreemd te moeten constateren dat 'materialen en kleuren terughoudend en bij voorkeur traditioneel zijn' aldus de tekst in de toelichting.

Reactie gemeente

Het plan zal getoetst worden aan het welstandbeleid van de gemeente Waalre. Het bestemmingsplan geeft hiervoor richtlijnen maar de uiteindelijke toetst vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning. Dan wordt het definitieve plan uitgewerkt en zullen ook de kleuren en materiaalsoorten bekend moeten zijn. Uw opmerking betreft een aandachtspunt voor de ontwikkelende partij. Dit zal door de gemeente worden meegegeven.

- d. Wat mij zeer vreemd overkomt is dat dit voorontwerp bestemmingsplan is geschreven om het ingediende bouwplan te kunnen realiseren. Is het niet gebruikelijk om eerst de wensen voor het gebruik kenbaar te maken en vervolgens een bestemmingsplan te schrijven en tenslotte te bezien of een ingediend bouwplan in dat bestemmingsplan past? Ik weet niet of dit de geëigende weg is naar woongenot en leefplezier in een gemeente?

Reactie gemeente

Het doel van een bestemmingsplan (partiele herziening) is om initiatieven die niet direct mogelijk zijn mogelijk te maken. Eenieder kan bij de gemeente een initiatief indienen voor een herziening van een bestemmingsplan. De gemeente werkt hier echter alleen aan mee als het initiatief past binnen het beleid.

De ontwikkelende partij heeft met het plan Bergstaete een initiatief ingediend dat past binnen de beleidskaders van de gemeente (het saneren van een oude bedrijfslocatie nabij het centrum en het realiseren van woningen voor onze (oudere) inwoners dichtbij de voorzieningen). Het college van B&W heeft daarom besloten om medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Eind augustus 2020 is de directe omgeving door de ontwikkelende partij uitgenodigd om het initiatief te bespreken in een omgevingsdialoog. Iedereen kon daarbij hun zienswijze geven op de ideeën zodat het initiatief hierop aangepast kon worden.

Met de publicatie van het voorontwerp betrekken we de omgeving nogmaals om te reageren op het plan.

Conclusie

De inspraakreactie geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Het plangebied wordt aangepast.

Vooroverlegreacties

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

De provincie heeft in een reactie laten weten dat het bestemmingsplan geen provinciale belangen raakt 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

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**

Waterschap De Dommel heeft in haar reactie laten weten dat zij kunnen instemmen met de voorgenomen ontwikkeling doordat de ontwikkeling zorgt voor een afname van het bebouwd oppervlak. Tevens hebben ze de suggestie meegegeven om de parkeerplaatsen te voorzien van semi-open bestrating ten behoeve van de hemelwater infiltratie.

Reactie gemeente

De reactie van het Waterschap is voor kennisgeving aangenomen. De aanbevelingen zijn overgebracht aan de ontwikkelende partij.

Conclusie

De vooroverlegreactie van Waterschap de Dommel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan is een aantal ambtshalve aanpassingen aan het bestemmingsplan gedaan.

- Aan de regels is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid toegevoegd voor de realisatie van een praktijkruimte. Tevens is de definitie van praktijkruimte toegevoegd aan het bestemmingsplan zodat het duidelijk is voor wat soort praktijkruimtes deze afwijking geldt (zorg gerelateerd).
- Aan de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd waarmee het bodemonderzoek wordt doorgeschoven naar de vergunningfase.
- De toelichting van het plan is aangepast, hier werd op enkele bladzijden gesproken over 12 woningen. Dit is veranderd in 7 woningen.
- In de toelichting is bij paragraaf 5.2.2 Toets een aanpassing gedaan. Hier stond dat de bodem geschikt was voor woningbouw. Echter dient dit nog onderzocht en aangetoond te worden. Bij de naastgelegen locatie Willibrordushof is de bodem gesaneerd. Omdat het bodemonderzoek pas plaats kan vinden na de sloop van het pand is een extra voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.
- In de toelichting ontbrak het geluidsrapport van het geluidsonderzoek. Deze is toegevoegd. Voor de Bergstraat is inmiddels een verkeersbesluit genomen om de snelheid te wijzigen naar 30km/u. Derhalve is een hogere waarde procedure niet nodig.