

## **NOTA VAN BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES GEBIEDSVISIE 'T HAZZO**

In het kader van de ontwikkeling van een gebiedsvisie voor het gebied rond 't Hazzo heeft tussen 2 februari 2017 en 16 februari 2017 de ontwerp gebiedsvisie ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar mening over de ontwerpvisie kenbaar maken.

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van de ontwerpvisie zijn 4 reacties ontvangen, die hieronder worden beantwoord, voorafgegaan door een korte samenvatting. In een aantal gevallen leiden de reacties tot aanpassingen in de gebiedsvisie, sommige reacties zullen meegenomen worden naar de uitwerking van de visie in een stedenbouwkundig- en/of bestemmingsplan. De Nota van beantwoording maakt onderdeel uit van de besluitvorming over de vaststelling van de gebiedsvisie.

Door de volgende personen is binnen de hierboven genoemde termijn een reactie ingediend:

1. W. Haberthur-Mulders, Gestelsestraat 6, 5582 HH te Waalre, per brief ontvangen d.d. 14-02-2017;
2. G. van den Broek, Klaproosstraat 13, 5582 GN te Waalre, per email ontvangen d.d. 8-02-2017;
3. F. Machiels, Akkerstraat 28, 5582 HC te Waalre, per email ontvangen d.d. 01-02-2017
4. J.J.M. Vermeulen, Gestelsestraat 26, 5582 HH te Waalre, per email ontvangen d.d. 02-02-2017

De zienswijzen zijn integraal opgenomen in de bijlage bij deze nota van beantwoording.

Voorts heeft op 1 februari 2017 een informatiebijeenkomst plaats gevonden in 't Hazzo, waarbij een groot aantal mensen aanwezig was. Van die avond is een verslag gemaakt die eveneens als bijlage aan deze Nota van beantwoording is toegevoegd. Hierbij is ook aangegeven welke opmerkingen hebben geleid tot aanpassingen in de gebiedsvisie en welke opmerkingen meegenomen kunnen worden naar de uitwerking van de visie in stedenbouwkundig- en/of bestemmingsplan.

### Beantwoording inspraakreacties:

#### *1) W. Haberthur-Mulders, Gestelsestraat 6*

Door de indiener van deze reactie zijn de volgende punten aangegeven:

1. Er is veel behoefte aan seniorenwoningen en met name in de huursector;
2. De getekende patio's zijn klein in vergelijking met de patio's aan de Klaproosstraat;
3. Er is al sprake van wateroverlast aan de Gestelsestraat, met deze gebiedsvisie zullen mogelijk meer problemen ontstaan.

#### *Antwoord van de gemeente*

Ad 1) In de verdere planuitwerking zal rekening gehouden worden met de dan geldende woningbehoefte. Het binnen dit gebied aanbieden van huurwoningen is zeer zeker voorstelbaar. We zien in hetgeen hier wordt aangegeven geen aanleiding de gebiedsvisie aan te passen;

Ad 2) Zoals onder 1 al is aangegeven zal bij de verdere planuitwerking rekening gehouden worden met de woningbehoefte. De geschetste modellen zijn uitwerkingen ter illustratie waarmee inzichtelijk wordt hoe het gebied er na de herontwikkeling uit zou

kunnen komen te zien. Een (her-)ontwikkeling met patio-woningen is denkbaar, maar hoe groot deze zouden zijn of in welke aantallen is op dit moment nog niet duidelijk. Er is dan ook geen reden de visie op dit punt te wijzigen.

Ad 3) De gemeente is zich bewust van het feit dat er in het gebied reeds wateroverlast bestaat. Bij de uitwerking van de visie naar concrete (bouw)plannen voor de herontwikkeling zal dit een nadrukkelijk aandachtspunt vormen. Hiernaar zal in het kader van de uit te werken plannen en/of een op te stellen bestemmingsplan onderzoek moeten worden gedaan. In de gebiedsvisie wordt de waterproblematiek nog eens specifiek benoemd.

## 2) G. van den Broek, Klaproosstraat 13

1. Door de indiener van deze reactie wordt aangegeven dat zij een voorkeur hebben voor variant (model) 1;
2. Er worden enkele opmerkingen gemaakt over de invulling aan de voorzijde van 't Hazzo:
  - o De wens bestaat tot inpassing van de jeu-de-boulesbaan
  - o Er moet voldaan worden aan een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning waarvan één op eigen terrein
  - o De hoogte van de bebouwing te beperken tot maximaal 6 meter door bijvoorbeeld semibungalows met plat dak
  - o Reclamant vraagt zich af of een klimwand verstandig is met het oog op overlast van jeugd in het verleden
3. Ten aanzien van de oostzijde van 't Hazzo wordt opgemerkt dat er voldaan moet worden aan een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning waarvan één op eigen terrein. Er wordt gesteld dat er te weinig parkeerplaatsen zijn opgenomen terwijl er in de huidige situatie nu al te weinig parkeerplaatsen aan de Gestelseweg liggen. De woningdichtheid zou, vanwege een tekort aan parkeren, verlaagd moeten worden.

### *Antwoord van de gemeente*

Ad 1) De gemeente neemt deze voorkeur voor kennisgeving aan. De visie betreft een gebiedsvisie en laat verschillende mogelijke varianten zien. Deze varianten zijn slechts illustraties van mogelijke uitwerkingen. In de zogenaamde "spelregels" is beschreven langs welke regels een uitwerking gemaakt kan worden. Deze opmerking geeft geen aanleiding de gebiedsvisie aan te passen.

Ad 2) Ten aanzien van de onder een viertal bullits aangegeven punten overwegen wij als volgt:

1<sup>e</sup> bullit: Deze suggestie wordt meegenomen bij de verdere concrete planuitwerking. Wij zijn van mening dat een functie als een jeu-de-boulesbaan een goede functie kan zijn in de groene ruimte.

2<sup>e</sup> bullit: In de planuitwerking zullen de dan geldende parkeernormen worden gehanteerd. In principe kunnen de normen uit de CROW-richtlijn worden gehanteerd. Daarin worden per woningtype en gebiedstype richtlijnen gegeven voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Er is geen reden de gebiedsvisie hier nu op aan te passen.

3<sup>e</sup> bullit: Wij zijn van mening dat voor deze omgeving woningen in 2 bouwlagen met een kap een normale passende dorpse bouwhoogte is. Voor het gebied aan de voorzijde van 't Hazzo wordt een dergelijke bebouwing (of bijvoorbeeld platte patio's in 1 of 2 bouwlagen) dan ook als passend gezien. Indien aangebouwd wordt aan 't Hazzo vinden

wij aansluiting op de hoogte van 't Hazzo passend. We zien op dit moment geen aanleiding de gebiedsvisie te wijzigen op dit punt.

4<sup>e</sup> bullit: We begrijpen de zorg voor eventuele overlast. In de planuitwerking zal hiermee terdege rekening worden gehouden. Ons streven is een veilige en leefbare woonomgeving te realiseren, waarbinnen overigens wel ruimte moet bestaan voor alle doelgroepen en leeftijden. Omdat dit nadrukkelijk een aspect is dat bij verdere planuitwerking aan de orde zou kunnen zijn is er nog geen reden om de visie op dit punt te herzien.

Ad 3) Zoals hiervoor bij de beantwoording van de 3<sup>e</sup> bullit al is aangegeven zullen wij bij de verdere planuitwerking de geldende parkeernormen hanteren. Uiteraard zal hierbij rekening worden gehouden met de bestaande situatie. In de gebiedsvisie zal hieraan aandacht worden geschonken. Er mag van worden uitgegaan dat er bij de herontwikkeling voldoende parkeren in de omgeving zal worden gerealiseerd en de woningdichtheid daarop aangepast is. Op dit punt wordt de gebiedsvisie wat aangevuld.

### *3) F. Machiels, Akkerstraat 28*

Door de indiener van deze reactie zijn de volgende punten aangegeven:

1. Indiener wenst zijn privacy in de achtertuin te behouden. Afhankelijk van medewerking van particuliere eigenaren zijn er meerdere varianten getekend die ieder op andere wijze in bebouwing nabij de achtertuin van reclamant voorzien. Deze zou zo veel mogelijk op moeten worden geschoven in de richting van 't Hazzo, waarbij verzocht wordt de woningen te beperken tot patio's zonder dat er inkijk vanaf de verdieping ontstaat;
2. Indien de gronden van particulieren niet ontwikkeld worden zoals de gebiedsvisie beoogd, dan is de dan beschikbare grond (parkeerplaats) te beperkt voor invulling. Voorgesteld wordt deze locatie dan groen in te richten of te behouden als parkeerplaats.

### *Antwoord van de gemeente*

Ad 1) De visie betreft een gebiedsvisie en laat enkele mogelijke varianten zien, die echter slechts illustraties van mogelijke uitwerkingen zijn. In de zogenaamde "spelregels" is beschreven langs welke regels een uitwerking gemaakt kan worden. Waar mogelijk worden woningen zodanig worden geprojecteerd dat voldoende ruimte zal bestaan tussen (bestaande en nieuwe) woningen. Er is echter ook een wens om voldoende groene ruimte tussen de woningen en 't Hazzo te realiseren. Bij een verdere uitwerking zal hieraan nadrukkelijk aandacht worden besteed, het is echter geen reden de gebiedsvisie op dit punt aan te passen.

Ad 2) Wij zijn, anders dan de indiener van deze reactie, van mening dat ook in het geval dat de particuliere gronden niet worden ontwikkeld, een verantwoorde beperktere invulling plaats kan vinden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het toevoegen van 2 of 3 woningen, min of meer in het verlengde van de bestaande woningen. Het behouden van de locatie als groen of parkeerplaats voegt niets toe aan de kwaliteiten van het plan. Voor een groene invulling ligt de plek te geïsoleerd, het behoud van parkeerplaatsen is onnodig omdat er voldoende parkeerplaatsen voor bewoners zullen worden gerealiseerd. Extra parkeerplaatsen zouden mogelijk leiden tot extra (verkeers-)druk vanwege 't Hazzo. We zien in de reactie geen aanleiding de gebiedsvisie te wijzigen.

### *4) J.J.M. Vermeulen, Gestelsestraat 26*

1. Als gevolg van de gebiedsvisie dreigen de parkeerplaatsen van 8 woningen in de Gestelsestraat te verdwijnen. De visie houdt te weinig rekening met parkeren voor bestaande woningen wat in de huidige situatie reeds aan de karige kant is;

*Antwoord van de gemeente*

Ad 1) In de concrete planuitwerking op basis van de visie zal een nauwkeurige analyse worden gemaakt van de bestaande en nieuwe situatie aangaande het parkeren. De planuitwerking mag geen verzwaring van de parkeerbelasting opleveren ten opzichte van de huidige situatie. Met andere woorden, als er wonen (of ander programma) wordt toegevoegd dan zal moeten worden voldaan aan de geldende parkeernormen. Als gemeente volgen we de richtlijnen zoals deze zijn benoemd door het CROW. In de visie zullen we deze beleidslijn nadrukkelijk benoemen, de gebiedsvisie zal op dit punt worden aangepast.