

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Heijde Park, Waalre Noord"

Het ontwerp bestemmingsplan "Heijde Park, Waalre Noord" heeft in de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is, conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

In de hierboven genoemde periode zijn 5 zienswijzen binnengekomen. Er zijn 4 zienswijzen door particulieren ingediend en 1 door de Provincie Noord-Brabant. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

In de voorliggende "Nota van beantwoording zienswijzen" is iedere zienswijze samengevat, inhoudelijk beoordeeld en beantwoord. Alleen de zienswijze van de Provincie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt een aantal ambtshalve aanpassingen aan het plan gedaan.

Z I E N S W I J Z E N

1 **Mevrouw** [REDACTED] **en de heer** [REDACTED]

- a. Reclamanten geven aan dat de Heistraat de enige ontsluitingsroute is en dat daar nu al gevaarlijke situaties zijn omdat er te hard wordt gereden. Dat baart hen zorgen. Zij pleiten voor verkeersremmende maatregelen in de Heistraat en/of een extra ontsluiting via de Dirck van Hornelaan. Zij geven aan pertinent tegen een eventuele extra ontsluiting van de Heistraat op de Burgemeester Mollaan te zijn. Dat werkt naar hun idee sluipverkeer in de hand.
- b. Verder vrezen reclamanten dat er schade gaat ontstaan aan de bomenrij tussen het plan De Boslaantjes en Heijde Park en vragen om de bomen te behouden en niet te vervangen door nieuwe aanplant.
- c. Tot slot zien reclamanten geen speeltuin of speelveld in plan Heijde Park. Zij verwachten extra hinder als de groenstrook tussen De Boslaantjes en Heijde Park als speel- en recreatieterrein of hondenuitlaatterrein gebruikt gaat worden. Zij verzoeken om in het plan Heijde Park voldoende gelegenheid voor recreatie op te nemen of om de groenstrook zodanig in te richten dat die niet uitnodigt tot recreëren of honden uitlaten.

Beantwoording zienswijze:

- a. Voor de totaalontwikkeling Waalre Noord is een gebiedsvisie opgesteld. Vervolgens is het woningbouwgebied fasegewijs ontwikkeld. Er is bewust gekozen voor één ontsluitingsweg voor de ontsluiting van de oostzijde van de ontwikkeling en dat is de Heistraat. Eerdere deelfasen zijn op die weg aangehaakt en ook voor het plan Heijde Park gebeurt de afwikkeling van gemotoriseerd verkeer via de Heistraat. Voor langzaam verkeer zijn er meer mogelijkheden. De keuze om de oostzijde van Waalre Noord te ontsluiten via de Heistraat is gemaakt om geen (sluip)verkeer in de omliggende straten en wijken te krijgen als gevolg van de woningbouwontwikkeling. Berekeningen laten zien dat met de toevoeging van de verkeersproductie die Heijde Park met zich meebrengt, in de slechtste situatie een totale verzadigingsgraad ontstaat van 62% op etmaalniveau. Dat is de intensiteit van het verkeer afgezet tegen de capaciteit van de weg. De capaciteit van de Heistraat is derhalve ruim voldoende om het verkeer af te wikkelen.
Hard rijden van auto's is een breed bekend probleem. We hebben de Heistraat ingericht op een manier die niet uitnodigt om hard te rijden. Er geldt een

snelheidsregime van 30 km/uur en de weginrichting past daarbij. De weg is uitgevoerd in een klinkerverharding met zogenaamde 'rammelstrokken' en de kruispunten zijn iets verhoogd. Dit heeft een snelheidsverlagend effect. Uit recente snelheidsmetingen op de Heistraat blijkt dat 85% van de weggebruikers maximaal 38 km/uur rijdt. Omdat dit getal onder de 40 km/uur ligt, kunnen we concluderen dat de weginrichting passend is bij het snelheidsregime.

De weg wordt op deze manier een stukje doorgetrokken ten behoeve van het plan Heijde Park.

Er zijn geen plannen om een tweede oost-west verbinding voor gemotoriseerd verkeer te maken via de Heistraat.

- b. De bomenrij tussen het plan De Boslaantjes en Heijde Park zorgt voor een groene en natuurlijke afscherming tussen beide gebieden. De bomenrij blijft zo veel als mogelijk behouden. Hooguit worden slechte bomen vervangen en mogelijk verdwijnt er een enkele boom ten behoeve van de doorsteek van wandelpaden.
- c. Tot slot is de groenstrook aan de oostkant van het plan De Boslaantjes een openbaar gebied waar iedereen gebruik van kan en mag maken. Dat geldt ook voor de speelvoorzieningen aan de Heikrekel en de bosstrook tussen de Fazantlaan de Heijacker en Heijbunder. Andersom is het plan Heijde Park ook toegankelijk voor iedereen en zijn er in en rond het plan ruime mogelijkheden voor wandelen en spelen. Overigens wordt nog bekeken of er in het plan Heijde Park zelf speelaanleidingen kunnen worden gerealiseerd. Die zijn op grond van de planregels toegestaan binnen de bestemmingen 'verkeer' en 'groen' en in beperkte mate ook in de bestemming 'bos'.

Conclusie

De beoordeling van de zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED]

- a. Reclamanten geven aan dat het onmogelijk is om een beeld van de bouwvolumes te vormen vanwege het ontbreken van bouw- en goothoogtes op tekening.
- b. Ze geven verder aan dat een gedeelte van het bos in Heijde Park moet wijken voor woningen. Dat is naar hun idee uit den boze.
- c. Ten aanzien van de ontsluitingsweg ten westen van het meest zuidwestelijk gelegen ontwikkelveld vinden reclamanten dat die onnodig ver doorloopt, er daardoor bomen moeten verdwijnen en het zicht op het plan erg prominent wordt.
- d. Tot slot geven reclamanten aan dat zij bij de realisatie van hun woning verplicht werden om een landschapsarchitect in te schakelen om hun kavel op natuurlijke wijze in de omgeving over te laten gaan. In het plan Heijde Park wordt natuur onttrokken en dat staat volgens hen haaks op de eisen die de gemeente destijds aan hen heeft opgelegd.

Beantwoording zienswijze:

- a. Zowel op de analoge verbeelding als in de digitale versie van het bestemmingsplan zijn aanduidingen voor de maatvoering van de woningen opgenomen. De woningen die het dichtst in de buurt komen van het perceel van reclamanten mogen een maximale goothoogte krijgen van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter.
- b. Het is inderdaad nodig om een beperkt gedeelte van het bos in de omgeving van het perceel van reclamanten te verwijderen om ruimte te maken voor de ontwikkeling

van ontwikkelveld 7. Dat wordt echter ruimschoots gecompenseerd in het plan. Er komt uitzonderlijk veel groen in het plan. Dat vormt de exclusiviteit van het plan: ovalen in een heideparkbos. De ovalen worden omzoomd door taluds die van begroeiing worden voorzien en in de openbare ruimte tussen de ontwikkelvelden komt zo veel mogelijk groen.

- c. De ontsluitingsweg ten westen van het meest zuidwestelijk gelegen ontwikkelveld 7 wordt niet verder aangelegd dan strikt noodzakelijk is om de aanliggende kavels te kunnen bereiken. In tegenstelling tot wat reclamanten stellen worden er geen of slechts heel beperkt bomen verwijderd ten behoeve van de ontsluiting.
- d. Bij de gehele gebiedsontwikkeling van Waalre Noord is een kwaliteitsteam betrokken. Het team zorgt ervoor dat de deelontwikkelingen de gewenste kwaliteit krijgen. Daarbij is de autonome kwaliteit van de ontwikkeling zelf belangrijk, maar zeker ook de relatie met de omgeving. Op het moment dat er een definitief positief advies van het kwaliteitsteam is verkregen is feitelijk ook de welstandstoets doorstaan. In het najaar van 2020 zijn de gespreken tussen reclamanten en het kwaliteitsteam Waalre Noord gestart. Uiteindelijk hebben reclamanten in april 2021 de omgevingsvergunning voor de bouw van hun woning aangevraagd. Het kwaliteitsteam heeft een aantal tussenadviezen om uiteindelijk tot een definitief advies te komen in maart 2021. Aan reclamanten en hun architect is in eerste instantie meegegeven dat het ontwerp onvoldoende rekening hield met uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en dat duidelijke keuzes gemaakt dienden te worden waarbij landschap, stedenbouw en architectuur geïntegreerd zijn en elkaar completeren. Reclamanten hebben daarop naast de architect ook een landschapsontwerper in de arm genomen en dat heeft geleid tot een ontwerp van de woning en de kavel waar het kwaliteitsteam mee kon instemmen. Het proces om te komen tot definitieve ontwerpen en inrichting verloopt voor Heijde Park op eenzelfde manier. Na de keuze van het ontwikkelmodel is een stedenbouwkundig plan opgesteld, gevolgd door een beeldkwaliteitplan en hebben de verschillende architecten van de ontwikkelende partijen in een aantal sessies de ontwerpuitgangspunten opgesteld. Vervolgens worden de ontwerpen van de woningen pas gemaakt. De relatie van de woning met de inrichting van de kavels en de relatie met de openbare ruimte is daarbij uitermate belangrijk. Parallel aan het ontwerpproces van de ontwikkelaars, wordt de openbare ruimte ontworpen en wordt de wisselwerking tussen privé kavels en openbare ruimte geborgd. Gezien het bovenstaande kan de conclusie worden getrokken dat er geen onevenredig zware eisen zijn gesteld aan het ontwerpproces voor de woning en de kavel van reclamanten in vergelijking met het proces van Heijde Park en de andere deelontwikkelingen in Waalre Noord. Voor de volledigheid vermelden we dat reclamanten in het najaar van 2020 in gesprek zijn gegaan over de realisatie van hun woning. Al in 2007 is de gebiedsvisie voor Waalre Noord opgesteld en was bekend dat er woningbouw zou komen in het gebied waar nu het plan Heijde Park is geprojecteerd. In 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met het ontwikkelmodel 'ovalen in een heideparkbos' en in 2020 is het stedenbouwkundig plan door de raad vastgesteld. Het bestemmingsplan is het slotstuk om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Reclamanten hadden derhalve op de hoogte kunnen zijn van de ontwikkeling van Heijde Park op beperkte afstand van hun perceel.

Conclusie

De beoordeling van de zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 De heer [REDACTED] mevrouw [REDACTED] en anderen, p/a [REDACTED]

Reclamanten bekrachtigen hun zienswijze die onder 2. is behandeld en hebben een aanvullende zienswijze ingediend, mede namens de heer en mevrouw [REDACTED] en de heer en mevrouw [REDACTED].

- a. Reclamanten geven aan dat er in het plan Heijde Park geen speeltuinen of sportweiden worden gerealiseerd en dat toekomstige bewoners veel gebruik gaan maken van het speeltuintje aan de Heikrekel en de grasstrook aan de oostzijde van het plan De Boslaantjes. De woningen liggen dicht tegen de grasstrook.
- b. Reclamanten geven verder aan dat het plan Heijde Park voor een veel te grote belasting van de Heistraat zorgt als enige ontsluiting. Reclamanten verzoeken om een tweede ontsluiting, bijvoorbeeld via de Dirck van Hornelaan te onderzoeken.
- c. Ten aanzien van de parkeergelegenheid vragen reclamanten zich af of er voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers wordt gerealiseerd.
- d. Reclamanten geven voorts aan dat het onverklaarbaar en onverteerbaar is dat een deel van het bestaande bos in de zuidwesthoek van het plan Heijde Park gekapt moet worden voor de bouw van woningen terwijl zij verplicht werden om hun tuin op een natuurlijke wijze in de omgeving op te laten gaan.
- e. Tot slot vragen reclamanten zich af of toekomstige bewoners van het plan Heijde Park op de hoogte worden gebracht dat de bomenrij tussen De Boslaantjes en Heijde Park in stand moet blijven en van de aanwezigheid van de scouting.

Beantwoording zienswijze:

- a. De groenstrook aan de oostkant van het plan De Boslaantjes is een openbaar gebied waar iedereen gebruik van kan en mag maken. Dat geldt ook voor de speelvoorzieningen aan de Heikrekel en de bosstrook tussen de Fazantlaan de Heijacker en Heijbunder. Andersom is het plan Heijde Park ook toegankelijk voor iedereen en zijn er in en rond het plan ruime mogelijkheden voor wandelen en spelen. Overigens wordt nog bekeken of er in het plan Heijde Park zelf speelaanleidingen kunnen worden gerealiseerd. Die zijn op grond van de planregels toegestaan binnen de bestemmingen 'verkeer' en 'groen' en in beperkte mate ook in de bestemming 'bos'.
- b. Er is bij de planvorming voor Waalre-Noord bewust gekozen voor één ontsluitingsweg voor de ontsluiting van de oostzijde van de ontwikkeling en dat is de Heistraat. Eerdere deelfasen zijn op die weg aangehaakt en ook voor het plan Heijde Park gebeurt de afwikkeling van gemotoriseerd verkeer via de Heistraat. Voor langzaam verkeer zijn er meer mogelijkheden. De keuze om de oostzijde van Waalre Noord te ontsluiten via de Heistraat is gemaakt om geen (sluip)verkeer in de omliggende straten en wijken te krijgen als gevolg van de woningbouwontwikkeling. Berekeningen laten zien dat met de toevoeging van de verkeersproductie die Heijde Park met zich meebrengt, in de slechtste situatie een totale verzadigingsgraad ontstaat van 62% op etmaalniveau. Dat is de intensiteit van het verkeer afgezet tegen de capaciteit van de weg. De capaciteit van de Heistraat is derhalve ruim voldoende om het verkeer af te wikkelen.
- c. In paragraaf 4.2.4 van de toelichting op het bestemmingsplan is uiteengezet hoe de parkeerbehoefte zich verhoudt tot de parkeercapaciteit. In de berekening is rekening gehouden met zowel het parkeren van de bewoners als van bezoekers. Uit de berekening blijkt dat de parkeerbalans op een paar parkeerplekken na sluitend is. Dat

levert naar verwachting geen knelpunten op. Mocht blijken dat meer parkeerplaatsen nodig zijn dan nu voorzien, bestaat de mogelijkheid om extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren.

- d. Ten aanzien van de verplichting van reclamanten om de inrichting van hun perceel aan te laten sluiten bij de omgeving in relatie tot de opzet van het plan Heijde Park verwijzen we kortheidshalve naar de beantwoording van zienswijze 2 onder d.
- e. De bomenrij tussen het plan De Boslaantjes en Heijde Park blijft behouden. Hooguit worden slechte bomen vervangen en mogelijk verdwijnt er een enkele boom ten behoeve van de doorsteek van wandelpaden. De bomenrij blijft in eigendom van de gemeente en het beheer en onderhoud gebeurt ook door de gemeente. Ten aanzien van de aanwezigheid van de scouting maken de ontwikkelende partijen in hun verkoopbrochures melding van de aanwezigheid van de scouting en ook wordt een en ander vastgelegd in de koopovereenkomsten met de toekomstige bewoners/eigenaren. Dit op uitdrukkelijk verzoek van de gemeenteraad en besloten bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan. Het gaat in ieder geval om de twee ontwikkelvelden die het dichtste tegen het scoutingterrein liggen.

Conclusie

De beoordeling van de zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 De heer [REDACTED]

- a. Reclamant geeft aan dat met de komst van Heijde Park het aantal verkeersbewegingen in de Heistraat aanzienlijk zal toenemen. Dat zal leiden tot meer drukte en congestie die de verkeersveiligheid in het gedrang brengt. Dit geeft ook problemen bij de smalle uitritten in het plan Hoog Waalre.
- b. Verder geeft reclamant aan dat de weginrichting van de Heistraat gevaarlijk is en hogere snelheden van mee dan de toegestane 30 km/uur eenvoudig mogelijk maakt. Hij roept op tot maatregelen om de snelheid te beperken. De aansluiting met het plan De Boslaantjes wordt als gevaarlijk bestempeld, zeker omdat er een spiegel is geplaatst zodat automobilisten kunnen zien of er verkeer aankomt en dat werkt hard rijden verder in de hand.
- c. De gemeente kiest ervoor om de nieuwbouwontwikkelingen niet aan te sluiten op de aanwezige infrastructuur van de Dirck van Hornelaan en de Fazantlaan terwijl deze infrastructuur wel ooit met dit doel lijkt te zijn aangelegd.
- d. Ten aanzien van geluidhinder merkt reclamant op dat de ruwe klinkers in combinatie met hard rijden en verzakt wegdek leidt tot geluidhinder in zijn woning.
- e. Tot slot merkt reclamant op dat het aantal woningen in Heijde Park te hoog is voor de aanwezige infrastructuur. Dat zal naar zijn idee leiden tot een negatief effect op de waarde van de woningen aan de Heistraat. Potentiële kopers zullen terughoudend zijn in het kopen van een woning in een gebied waar de infrastructuur niet in balans is met het aantal woningen.

Beantwoording zienswijze:

- a. Het is juist dat het aantal verkeersbewegingen op de Heistraat zal toenemen als gevolg van de realisatie van het plan Heijde Park. De Heistraat is echter geschikt om die toename van het verkeer op te vangen. Berekeningen laten zien dat met de toevoeging van de verkeersproductie die Heijde Park met zich meebrengt, in de slechtste situatie een totale verzadigingsgraad ontstaat van 62% op etmaalniveau. Dat is de intensiteit van het verkeer afgezet tegen de capaciteit van de weg. De capaciteit van de Heistraat is derhalve ruim voldoende om het verkeer af te wikkelen.

Daarnaast is de Heistraat zodanig ingericht dat hard rijden ontmoedigd wordt. De weg is uitgevoerd in een klinkerverharding met zogenaamde 'rammelstrokken' en de kruispunten zijn iets verhoogd. Dit heeft een snelheidsverlagend effect.

- b. Uit recente snelheidsmetingen op de Heistraat blijkt dat 85% van de weggebruikers maximaal 38 km/uur rijdt. Omdat dit getal onder de 40 km/uur ligt, kunnen we concluderen dat de weginrichting passend is bij het snelheidsregime en dat geen extra maatregelen nodig zijn om de snelheid van het verkeer verder te beperken.
- c. Er is bewust gekozen voor één ontsluitingsweg voor de ontsluiting van de oostzijde van de ontwikkeling Waalre Noord en dat is de Heistraat. Eerdere deelfasen zijn op die weg aangehaakt en ook voor het plan Heijde Park gebeurt de afwikkeling van gemotoriseerd verkeer via de Heistraat. Voor langzaam verkeer zijn er meer mogelijkheden. De keuze om de oostzijde van Waalre Noord te ontsluiten via de Heistraat is gemaakt om geen (sluip)verkeer in de omliggende straten en wijken te krijgen als gevolg van de woningbouwontwikkeling. Zoals gesteld laten berekeningen zien dat de capaciteit van de Heistraat, ook met de toevoeging van het verkeer van Heijde Park, ruim voldoende is.
- d. Zoals gesteld past de weginrichting van de Heistraat bij het snelheidsregime dat daar geldt. Wat betreft de verzakkingen in het straatwerk het volgende. De beklinking heeft te lijden onder het (vracht)verkeer dat door de straat rijdt voor de realisatie van de woongebieden. Als daarbij gevaarlijke situaties ontstaan, zullen we die uiteraard direct aanpakken. Daarnaast plegen we groter onderhoud op het moment dat de woningbouwontwikkelingen aan de Heistraat volledig zijn afgerond. Dan gaat het om Heijde Park, maar ook het woontorentje Waderlo in het plandeel The Lodge.
- e. Voor de totaalontwikkeling Waalre Noord is een gebiedsvisie opgesteld. Vervolgens is het woningbouwgebied fasegewijs ontwikkeld. Het totaal aantal woningen en ook de wijze van ontsluiting was op voorhand bekend. Uit onderzoek in het verleden maar ook uit recente berekeningen blijkt dat die ontsluiting ruimschoots toereikend is. Wij zien dan ook geen reden om aan te nemen dat de omvang van de ontwikkeling in relatie tot de ontsluiting een waardeverminderend effect heeft op de bestaande woningen. De wijk is juist erg in trek, zo blijkt uit de interesse die getoond wordt in de deelprojecten en de snelheid waarmee nieuwe en bestaande woningen worden verkocht.

Conclusie

De beoordeling van de zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5 Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

De Provincie geeft aan in het kader van het wettelijk vooroverleg betrokken te zijn geweest bij de planvorming en er tussentijds ook ambtelijk overleg is geweest over het plan. De Provincie geeft aan dat het plan als gevolg daarvan op een aantal punten is aangepast, maar dat het plan op een aantal onderdelen nog niet voldoet aan het provinciale ruimtelijke beleid en de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Het betreft de onderwerpen Kwaliteitsverbetering landschap en Natuur Netwerk Brabant (NNB).

- a. Met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap wordt in het plan rekening gehouden met een investering van 1% van de totale gronduitgifteprijs. Het is voor de provincie nog niet duidelijk of er met het plan voldoende kwaliteitsverbetering plaatsvindt en de uitvoering ervan is niet afdoende geborgd. De provincie benadrukt dat in het plan moet worden opgenomen hoe de vereiste inzet is berekend en hoe deze concreet vorm krijgt. Ook dient duidelijk te zijn welk bedrag er aanvullend in

een gemeentelijk landschapsfonds wordt gestort (indien van toepassing). Door dit concreet te maken wordt beter gemotiveerd dat de woningbouw hier in voldoende mate samengaat met een fysieke verbetering het landschap en is dit achteraf ook goed te verantwoorden.

- b. De voor dit plan vereiste natuurcompensatie is in het plan onvoldoende onderbouwd en geborgd. Daarmee is onduidelijk of er met het plan wordt voldaan aan artikel 3.21 en 3.22 IOV waarin is geregeld dat bij een kleinschalige uitbreiding/ herbegrenzing van het NNB een vereiste compensatie plaatsvindt. In het plan dient concreet te worden opgenomen op welke wijze de fysieke en/of financiële compensatie wordt vormgegeven en geborgd. Volledigheidshalve merkt de Provincie hierbij op dat het beleidsmatig inmiddels ook mogelijk is om buiten de niet-gerealiseerde delen van het NNB natuurcompensatie te realiseren.
- Verder is de onderbouwing met betrekking tot het NNB op punten onjuist c.q. onvolledig. Zo staat er opgenomen dat het verhard van een bestaand onverhard pad geen directe aantasting van het NNB betreft. Dit is echter wel zo. Het verhard van paden/ wegen binnen NNB is directe aantasting die gecompenseerd moet worden.
- c. De provincie stelt dat gezien de totale ontwikkeling met nieuwe en meer bewoners en verkeersbewegingen in het gebied het onwaarschijnlijk is dat het plan straks geen externe werking zal hebben op de natuur. Met name de externe werking door geluid kan in de toetsing beter inzichtelijk worden gemaakt.
- d. Ten aanzien van de verbeelding heeft de Provincie twee opmerkingen:
- Op de woonpercelen aan de Dirck van Hornelaan ontbreekt nog de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone'.
 - Bij de bestemming 'Bos' aan de Dirck van Hornelaan (uitloper) ontbreekt nog een aanduiding met betrekking tot de 'Attentiezone waterhuishouding' (artikel 3.26 IOV).

Beantwoording zienswijze:

- a. De ontwikkeling van het plan Heijde Park wordt gedaan in het kader van de regionale woningbouwopgave. Met het plan wordt op een bijzondere wijze invulling gegeven aan de realisatie van een 'exclusief woonmilieu'. Die exclusiviteit uit zich in de kwaliteit van het landschap als drager van het plan. Het wordt een plan met een bijzonder groene openbare ruimte.
- In het plan gaan we uit van een kwaliteitsverbetering het landschap in de vorm van een investering van minimaal 1% van de totale gronduitgifteprijs. Er wordt 46.165 m² grond uitgegeven met een gemiddelde uitgifteprijs van €415 per m². Concreet betekent dit een verplichting om minimaal €191.728 te investeren in de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De kosten die gemoeid zijn met de hoogwaardige groene inrichting van het plangebied zijn in de grondexploitatie geraamd op €1.105.000 (prijspeil 1-1-2024). Daarmee is de kwaliteitsverbetering ruimschoots gedekt. De kwaliteitsverbetering wordt derhalve volledig binnen de grenzen van het bestemmingsplan uitgevoerd. De maatregelen zijn binnen het plan planologisch geborgd. De bestemmingen 'groen' en 'verkeer' maken de kwaliteitsverbetering mogelijk. Er vindt daarnaast geen storting in het landschapsfonds plaats.
- b. Met de provincie is in het kader van het vooroverleg afgesproken dat indien voor een (gedeeltelijke) financiële compensatie wordt gekozen, een bedrag van €10,71 per m² wordt aangehouden. Dat zou een bedrag betekenen van €10.335 voor een compensatie van 965 m² NNB. Het gaat om een extra gedeelte van de Heistraat dat verhard wordt om de ontsluitingsweg en enkele bouwpercelen te kunnen bereiken. De provincie stelt in dat geval een beschikking tot betaling door de gemeente op. Betaling geschiedt nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. In haar zienswijze stelt

de provincie echter dat compensatie van de NNB conform nieuw beleid ook buiten de niet-gerealiseerde delen van het NNB plaats kan vinden. De compensatie inclusief toeslag als gevolg van de directe aantasting van het NNB is dan $1,67 \times$ de oppervlakte. De gemeente heeft ervoor gekozen om de compensatie van de NNB binnen de grenzen van het bestemmingsplan te realiseren. Aan de noordoostzijde van het plan wordt een strook met de bestemming 'bos' gerealiseerd met een totale oppervlakte van circa 2.750 m². Daarmee wordt de $965 \times 1,67 = 1.612$ m² van de Heistraat ruimschoots gecompenseerd.

Tekstueel moet worden aangepast dat verhard en van een klein extra gedeelte van de Heistraat wel gezien wordt als aantasting van de NNB en gecompenseerd moet worden. Daarnaast moet voor de strook nieuw bos de dubbelbestemming 'waarde – NNB' krijgen op de verbeelding.

- c. De provincie heeft in een ambtelijk overleg aangegeven dat er geen geluidsonderzoek uitgevoerd hoeft te worden en dat met een aanname kan worden gerekend. Voor de externe werking vanwege verkeersgeluid mag worden uitgegaan van een strook van 50 meter voor de lengte van de weg. De toeslag daarvan is 0,33. Dus de gehele oppervlakte $\times 0,33$ is dan het aantal vierkante meters wat aanvullend gecompenseerd dient te worden. De lengte van de strook die wordt verhard is circa 80 meter. Echter na circa 40 meter is de weg voorbij de tweede ontsluiting van het plan op de Heistraat. De verharding loopt nog door tot 80 meter om nog één woning te kunnen bereiken. Daar zit een te verwaarlozen hoeveelheid verkeer op. De provincie heeft ambtelijk ingestemd met de borging van de volgende compensatie in het plan: $45 \text{ m} \times 50 \text{ m} \times 0,33 = 743$ m². Ook deze oppervlakte kunnen we in de strook met de bestemming 'bos' compenseren.

Het geluid van warmtepompen/airco's, stemgeluid en andere bronnen vanuit de woningen zijn verwaarloosbaar voor de externe werking, gelet op de afstand tot het NNB en het geluidsniveau dat ze afgeven.

- d. Ten onrechte is voor de woonpercelen aan de Dirck van Hornelaan de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' niet opgenomen. Dit is een fout in de verbeelding en zal worden hersteld.
De aanduiding 'Attentiezone Waterhuishouding' ontbreekt inderdaad in de uitloper aan de zuidzijde van het plangebied, bij de Dirck van Hornelaan. Deze aanduiding ontbreekt echter ook aan de noordwestzijde van het plangebied, het deel van de Heistraat dat binnen de plangrens valt en de bestemming 'verkeer' heeft gekregen. Beide omissies worden hersteld.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als gevolg van de reactie van de provincie Noord-Brabant aangepast op de volgende aspecten:

- De kwantificering en de borging van de kwaliteitsverbetering van het landschap en de compensatie van de NNB zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- Tekstueel is aangepast dat verhard en van een klein extra gedeelte van de Heistraat gezien wordt als aantasting van de NNB en gecompenseerd wordt.
- De gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' is opgenomen voor de woonpercelen aan de Dirck van Hornelaan.
- De aanduiding 'Attentiezone Waterhuishouding' is toegevoegd aan de uitloper met de bestemming 'bos' aan de zuidzijde van het plangebied, bij de Dirck van Hornelaan en voor het deel van de Heistraat dat binnen de plangrens valt en de bestemming 'verkeer' heeft gekregen.

A M B T S H A L V E A A N P A S S I N G E N

Nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, zijn nog enkele onvolkomenheden aan het licht gekomen. Ook zijn er kleine wijzigingen vanuit de ontwikkelende partijen doorgevoerd. De wijzigingen hebben geen gevolgen voor de opzet van het plan.

Onderstaand een opsomming van de aanpassingen.

- De verbinding voor langzaam verkeer vanuit het meest zuidelijk gelegen ontwikkelveld naar de oostelijk gelegen inrikker is komen te vervallen. Daarmee is de bestemming 'groen' ook komen te vervallen. De vrijkomende strook is verdeeld naar de naastgelegen percelen. Die hebben ook de bestemming 'wonen' gekregen in plaats van 'woongebied'.
- De positionering van enkele bouwvlakken is aangepast als gevolg van optimalisering door de ontwikkelende partijen. Dit om een efficiëntere indeling van percelen te krijgen, vooral voor een betere gebruikswaarde van de tuin.
- Het gebied met de bestemming 'woongebied' in het meest noordelijke veld is aangepast. Er is gekozen voor bouwzones met aanduidingen voor de maximaal toegestane bouwhoogte in plaats van strakke bouwvlakken. Dit om een toekomstig CPO-collectief meer vrijheid te geven om hun eigen woningen en percelen vorm te geven.
- Enkele discrepanties tussen de planregels en de verbeelding zijn hersteld. De 'specifieke bouwaanduiding - patio' stond bijvoorbeeld wel in de regels maar niet op de verbeelding.
- Enkele inritten zijn verlegd. Deze aanpassingen zijn ook doorgevoerd in bijlage 1 bij de planregels: kaart oriëntatie voorgevel(s) & locatie opritten.

@Frank, ik denk dat we niet specifiekere moeten zijn. Mis jij nog iets?