

DATUM 19 april 2022

PROJECT Walhoeve - Hoogerheide

## VOOROVERLEG EN INSPRAAKREACTIES

### 1.1 Vooroverleg

#### Waterschap Brabantse Delta

Wijze van retentie verduidelijken. Indien dit door de bewoners gerealiseerd wordt dient dit in de regels van het plan vast te liggen.	Waterretentie vindt volledig plaats in de nieuwe wadi's die aangelegd worden in het gebied. Op basis van de berekening toename verhard oppervlak blijkt dat er 380 m <sup>2</sup> water geborgd moet worden. De wadi's in de groenzone bieden hier voldoende ruimte voor. Dit is in de bestemming groen nader geborgd.
Verzocht wordt aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen.	Wordt tekstueel benoemd in de toelichting.
Het waterschap wijst initiatiefnemer op de wijze hoe de doelen rondom klimaatadaptief bouwen en inrichten kunnen worden gerealiseerd.	Wordt voor kennisgeving aangenomen
Het waterschap wijst initiatiefnemer op mogelijke verbodsbepalingen en de bijkomende mogelijke vergunningen en algemene regels.	Dit wordt tevens in de toelichting vermeld. Deze reactie wordt verder voor kennisgeving aangenomen

#### Provincie Noord-Brabant

Het plan is in overeenstemming met de provinciale belangen.	Wordt voor kennisgeving aangenomen
---	------------------------------------

### 1.2 Inspraakreacties

#### Reclamant 1

De planlocatie zoals weergegeven in figuur 2.3 stemt niet overeen met de eigendomsgrens van het noordelijk aangrenzende perceel. Verzocht wordt dit aan te passen.	Dit klopt. Figuur 2.3 wordt aangepast met de juiste eigendomsgrenzen.
De omschrijving van de scheiding tussen de percelen komt niet overeen met de in werkelijkheid aanwezige situatie.	De omschrijving in de toelichting is op dit punt aangepast.
Tegen een bestaand tuinschuurtje wordt op de erfgrans een nieuw schuurtje gerealiseerd. De verwachting is dat de constructie van het bestaande schuurtje in het geding komt.	Met het bouwen van de nieuwe woningen en schuurtjes wordt rekening gehouden met de bestaande belendingen. Indien nodig worden constructieve aanpassingen gedaan zodat de constructie van het bestaande schuurtje niet in het geding komt. Met reclamant worden hierover nadere afspraken gemaakt.

De verwachting is dat de waarde van de woning van reclamant zodanig daalt dat er reden is voor een tegemoetkoming van planschade. Graag ontvangt reclamant informatie over de te volgen procedure inzake toekenning planschade.	Planschade kan, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, worden ingediend bij het college van burgemeesters en wethouder. Meer informatie hierover kunt u inwinnen bij de gemeente.
---	---

## Reclamant 2

Reclamant ziet graag gehandhaafd dat de boomstrook parallel aan de Mgr. Poelsstraat wordt doorgetrokken, zoals in de toelichting is omschreven. En dus dat niet de meeste bomen worden gekapt.	Door een specialiseert bureau wordt een groenplan opgesteld. In dit plan wordt waar mogelijk rekening gehouden met het behoud van de bestaande bomen. De groene rand om het plangebied zal worden aangevuld met gebiedseigen groensoorten die passend zijn bij het plangebied. Daarnaast krijgen de delen groen aan de Ossendrechtseweg en de Mgr. Poelsstraat de bestemming Groen.
Verzocht wordt het opgenomen hekwerk op de projecttekening te handhaven.	Ten behoeve van de beoogde ruimtelijke kwaliteit worden groene afscheidingen gerealiseerd. In de groenzones worden geen hekwerken gerealiseerd. Dit is volgens de regels van de bestemming Groen bovendien niet toegestaan.
Parkjes boezemen reclamant angst in, in verband met hangjongeren. Maak een mooie groenstrook met lage bosjes en mooie bomen. Verzocht wordt het parkje aan de westzijde niet te plaatsen.	Door een specialiseert bureau wordt een groenplan opgesteld. Het parkje aan de Ossendrechtseweg krijgt een open karakter, waardoor er voldoende sociale controle is. Er worden geen voorzieningen geplaatst die aantrekkelijk zijn voor hangjongeren. Binnen de bestemming Groen wordt geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een jongerenontmoetingsplaats, zoals wel in de standaardregels voor Groen binnen Hoogerheide is opgenomen.

## Reclamant 3

Reclamant krijgt met het planvoornemen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein die bereikbaar zijn via de ontsluitingsstraat. Reclamant weet echter nog niet waar de parkeerplaatsen gewenst zijn, omdat de kadastrale grenzen nog niet bekend zijn en hoeveel ruimte er naast de woning aanwezig is.	In het bestemmingsplan worden geen eigendomsgrenzen vastgelegd. De gronden van reclamant zijn en worden bestemd als Wonen. Binnen de bestemming Wonen zijn parkeerplaatsen toegestaan. De parkeerplaatsen worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Het bestemmingsplan biedt dus flexibiliteit aangaande de positionering van de parkeerplaatsen.
De volgens de toelichting (deels) te slopen schuur is volop in gebruik door reclamant. De grens van de achterzijde van de tuin is onbekend waardoor reclamant niet weet hoeveel meter er van de schuur afgehaald wordt.	Er zijn voorlopig kadastrale grenzen vastgelegd, op basis waarvan wordt bepaald tot waar de schuur gesloopt wordt. In later stadium worden de definitieve erfgrenzen in samenspraak met de reclamant door het Kadaster vastgelegd.
De publieke parkeerplaatsen ontbreken op de planviewer van ruimtelijkeplannen.nl	Op de viewer wordt enkel de beoogde planologische situatie weergegeven. Binnen de bestemming Verkeer en ook binnen de bestemming Wonen zijn parkeerplaatsen direct

	toegestaan. De parkeerplaatsen worden niet specifiek bestemd.
Volgens de tekening verliest reclamant een hoek van haar perceel. Hierdoor ontstaan vreemde uitsparingen in de tuin. Reclamant ontvangt graag meer duidelijkheid over de begrenzing van haar perceel.	De oorspronkelijke erfgrans ligt voor het bakkershuisje. In de nieuwe verkaveling wordt de reclamant de mogelijkheid geboden een stukje grond extra aan te kopen, waardoor de totale oppervlakte van het perceel van de reclamant juist groter in plaats van kleiner wordt.

## Reclamant 4

Reclamant is blij dat het plangebied eindelijk een bestemming krijgt maar maakt zich zorgen over het verlies aan woongenot. Vanwege de toegestane bouwhoogte aan de noordkant verwacht reclamant problemen met inkijk en bezonning. Reclamant wenst de lagere levensloopbestendige woningen door te trekken naar de noordkant. Deze behoefte wordt bovendien ondersteund door de Woonvisie 2021-2025.	<p>De ontwikkelaar maakt graag een diversiteit aan woningbouw mogelijk, waarbij zowel lage (levensloopbestendige) woningen als gezinswoningen worden gebouwd. De lage woningen hebben meestal een kleinere tuin, de gezinswoningen hebben een grotere tuin. Dit is doorgaans de wens van de doelgroep van deze woningen. Indien de situatie in het plan wordt omgedraaid, dus de levensloopwoningen in de noordoostelijke hoek van het plan bouwen, worden de tuinen van de gezinswoningen erg ondiep. Dat bemoeilijkt de verkoopbaarheid van deze woningen sterk. Voor de ontwikkelaar is dit een zeer belangrijke afweging in de verkaveling. Door alleen maar lage woningen bouwen aan de noordzijde te bouwen valt de diversiteit en het speelse beeld dat de architect beoogt weg.</p> <p>De ontwikkelaar is voornemens een groene afscheiding in de vorm van bijvoorbeeld leibomen tussen de nieuwe en bestaande woningen ter realiseren, zodat inkijk wordt voorkomen.</p>
---	---