

Nota vooroverleg en inspraak "Achter de Hoeven"

Vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan "Achter de Hoeven"

Het voorontwerpbestemmingsplan "Achter de Hoeven" heeft voor een periode van vier weken , te weten vanaf 30 november 2012 tot en met 27 december 2012, ter visie gelegen. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan naar diverse instanties gestuurd in het kader van het vooroverleg. Gedurende de termijn van de tervisielegging van het voorontwerp is er één inspraakreactie bij de gemeente ingekomen. Verder zijn er diverse vooroverlegreacties bij de gemeente ingekomen. Tevens zal in dit document ingegaan worden op de ambtshalve wijzigingen.

Hieronder volgt een overzicht van de ingekomen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan "Achter de Hoeven".

Inspraakreactie van:

- De heer C.H. van Dam, Kuiperijstraat 7, 4942 VM te Raamsdonk.

Vooroverlegreacties van:

- provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 5200 MC 's-Hertogenbosch.
- Brandweer Midden- en West-Brabant, afdeling Risicobeheersing, Postbus 3208, 5003 DE Tilburg.
- Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda

Hieronder volgt een korte uiteenzetting van de ingekomen reacties met daarbij de gemeentelijke reactie. Tevens zal aangegeven worden of de reactie geleid heeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- *De inspraakreactie van de heer Van Dam, Kuiperijstraat 7, 4942 VM te Raamsdonk.*

Samenvatting

De inspraakreactie heeft betrekking op de situering van de woning en bijgebouw alsmede op de bouwhoogte van het bijgebouw. Aangegeven wordt dat zowel de woning als het bijgebouw legaal zijn opgericht. De woning is aan één zijde gesitueerd in de zijdelingse perceelgrens terwijl de regels van het bestemmingsplan aangeven dat een vrijstaande woning op minimaal 3 meter afstand uit de zijdelingse perceelgrenzen gebouwd dient te worden. De huidige situering van de woning wijkt daarmee af van het gestelde in de regels. Verder geven de regels aan dat een bijgebouw uitsluitend een bouwhoogte van 5 meter mag hebben indien het gesitueerd wordt op een minimale afstand van 4 meter achter (het verlengde van) de achtergevelrooilijn. Het onderhavige bijgebouw heeft een bouwhoogte van 5 meter, maar ligt op minder dan 4 meter afstand vanaf de achtergevelrooilijn.

Verder wordt er aangegeven dat artikel 18.1 waarin afwijkende legale bestaande bouwhoogten, afstanden tot de zijdelingse perceelgrenzen etc. worden toegestaan onvoldoende rechtszekerheid biedt omdat de afwijkingen in de bestaande bebouwingssituaties in het plangebied niet door de gemeente inzichtelijk zijn gemaakt. Verzocht wordt in verband met de rechtszekerheid en zorgvuldigheid om de feitelijke situatie voor het betreffende perceel aan de Kuiperijstraat 7 vast te leggen in het bestemmingsplan middels specifieke aanduidingen.

Gemeentelijke reactie

Nader onderzoek binnen het plangebied ten aanzien van de situering van vrijstaande woningen op de zijdelingse perceelgrens, heeft uitgewezen dat er vier locaties zijn waarbij dit het geval is. In verband met de rechtszekerheid, zorgvuldigheid en leesbaarheid van het bestemmingsplan zal voor deze locaties een aanduiding opgenomen worden.

Ten aanzien van de bouwhoogte van 5 meter voor een bijgebouw op een afstand van minder dan 4 meter achter de achtergevelrooilijn kan aangegeven worden dat in het onderhavige geval middels een aanduiding deze afwijking van de bouwregels zal worden vastgelegd om zodoende meer rechtszekerheid te creëren voor de eigenaren van het betreffende perceel.

Conclusie

De inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van de regels en de verbeelding. Er zal een aanduiding worden opgenomen voor de vier betreffende locaties (Thorbecke singel 19, Ziederijssingel 2 en de Kuiperijstraat 3 en 7) ten aanzien van de situering van de vrijstaande woningen op de verbeelding en dit zal in de regels verwerkt worden. Tevens zal er voor het bijgebouw op de onderhavige locatie een aanduiding worden opgenomen en in de regels (artikel 12.2.3.k) vastgelegd worden dat er ter plaatse een bouwhoogte van 5 meter is toegestaan.

- *De vooroverlegreactie van provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 5200 MC 's-Hertogenbosch.*

Samenvatting

De provincie Noord-Brabant heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan "Achter de Hoeven" heeft de provincie Noord-Brabant geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

Gemeentelijke reactie

Uit de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant kan afgeleid worden dat er geen provinciale belangen in het geding zijn bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

De vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- *De vooroverlegreactie van de Brandweer Midden- en West-Brabant, afdeling Risicobeheersing, Postbus 3208, 5003 DE Tilburg.*

Samenvatting

De Brandweer geeft aan dat het een beheersplan betreft, maar dat er wel sprake is van een nader uit te werken woongebied. Middels het onderhavige advies van de Brandweer kan er invulling gegeven worden aan een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor wat betreft de zelfredzaamheid en rampenbestrijding. Verder wordt aangegeven dat er voldoende primair bluswateraanwezig is. Ten aanzien van de bereikbaarheid zijn er geen aanvullende opmerkingen.

Gemeentelijke reactie

Het feit dat door de brandweer Midden- en West-Brabant geconstateerd is dat zij voor de bestaande woningen niet kunnen voldoen aan de opkomsttijd van 8 minuten is planologisch niet van belang. Het betreft een conserverend bestemmingsplan waarbij de bestaande bebouwing planologisch wordt vastgelegd. In het onderhavige bestemmingsplan is geen sprake van een nader uit te werken woongebied. De realisatie van extra woningen is daarmee niet aan de orde. Omdat het hier een bestaande situatie betreft hoeven er geen aanpassingen plaats te vinden aan de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Wel zal het advies van de Brandweer dienen als een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor wat betreft de zelfredzaamheid en rampenbestrijding. Dit advies zal derhalve verwerkt worden in paragraaf 5.6 "Externe veiligheid" van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Mogelijk zal de gemeente, in samenwerking met de afdeling communicatie van de Veiligheidsregio, actief communiceren met de werknemers en bewoners van het plangebied over de te lange opkomsttijd en de mogelijke verbetering van de zelfredzaamheid.

Conclusie

De vooroverlegreactie van de brandweer Midden- en West-Brabant heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting (paragraaf 5.6 "Externe veiligheid") zal worden aangevuld met de beperkte verantwoording van het groepsrisico voor wat betreft de zelfredzaamheid en rampenbestrijding.

- *De vooroverlegreactie van het Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda*

Samenvatting

Verzocht wordt om aandacht te schenken aan de eisen en randvoorwaarden die gelden voor oppervlaktewater op basis van de Keur van het waterschap. Voorgesteld wordt om de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan aan te vullen met de voorgestelde tekst. Verder wordt verzocht om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwegen laten van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Er zijn verder geen opmerkingen over de regels of de verbeelding. Wel wordt opgemerkt dat er voor diverse werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewater op basis van de keur een melding of vergunning benodigd kan zijn. Er zijn verder geen opmerkingen omtrent de waterhuishoudkundige situatie, mede gezien het conserverende karakter van het plan en derhalve wordt er positief geadviseerd in het kader van de watertoets.

Gemeentelijke reactie

De betreffende tekst zal in de waterparagraaf opgenomen worden en ook zal er aandacht besteed worden aan het gebruik van duurzame materialen bij bouwwerkzaamheden. Verder zal in de toelichting bij de waterparagraaf aangegeven worden dat er een melding of vergunning in het kader van de Keur nodig is bij werkzaamheden op of nabij oppervlaktewater.

Conclusie

De watertoets in de toelichting zal aangevuld worden met de voorgestelde teksten uit de vooroverlegreactie van het waterschap Brabantse Delta.

Ambtshalve wijzigingen

- Op de verbeelding en de bijbehorende legenda zijn verschillende functieaanduidingen opgenomen. Binnen de bestemming "Groen" is een functieaanduiding opgenomen voor een dierenweide. Er is alleen een onjuiste benaming van de functieaanduiding opgenomen op de verbeelding en in de legenda. Nu is er de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd-dierenweide' (sgd-dw) opgenomen terwijl dit binnen de bestemming "Groen" ligt en derhalve zou de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen-dierenweide' (sg-dw) moeten zijn. Verzocht wordt dit aan te passen. In de regels is het wel goed opgenomen.
- Op de verbeelding en de bijbehorende legenda zijn verschillende functieaanduidingen opgenomen. Binnen de bestemming "Kantoor" is een functieaanduiding opgenomen voor een showroom. Er is alleen een minder duidelijke benaming van de functieaanduiding opgenomen op de verbeelding en in de legenda. Nu is er de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-showroom' (sdh-shr) opgenomen terwijl dit binnen de bestemming "Kantoor" ligt en derhalve zou de functieaanduiding beter 'specifieke vorm van kantoor-showroom' (sk-shr) kunnen zijn. Verzocht wordt dit aan te passen. In de regels is het op dezelfde wijze opgenomen en verzocht wordt dit ook te wijzigen.
- In het kader van artikel 18.1 "bestaande afmetingen en afstanden" is het verstandig om in de toelichting inzichtelijk te maken in welke gevallen het gaat die een bepaalde afwijking hebben ten opzichte van de bouwregels. Ten aanzien van een aantal hoeksituaties in het plangebied is bij de vergunningverlening een grotere hoogte van erfafscheidingen (voor- en achterzijde perceel) toegestaan. Verzocht wordt om de volgende locaties te noemen in de toelichting om zodoende inzichtelijk te maken waar de afwijkingen met betrekking tot de erfafscheidingen aanwezig zijn. Het betreft de locaties: Brouwerijstraat 9, 11 en 20, Ziederijssel: 4, 6, 12, 14 en 22 en het Maalderijplein: 1, 9, 11, 25, 27 en 43. De hoogtes variëren tussen 1,85 meter en 2,20 meter.