



Bestemmingsplan 'Kapellaan 8 Gassel'

Inspraaknota

februari 2016

Inleiding

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Kapellaan 8 Gassel' heeft met ingang van 22 december 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Er waren twee inspraakreacties ingediend, waarvan één reactie is ingetrokken.

- de provincie Noord Brabant heeft in het kader van het bestuurlijk vooroverleg gereageerd.

De ingekomen inspraakreactie wordt in deze inspraaknota afgewogen.

Het voorontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, de afweging hiervan treft u in deze inspraaknota aan.

Verder in deze inspraaknota vindt u voorgestelde ambtshalve wijzigingen.

Inspraakreactie Provincie Noord Brabant d.d. 19 januari 2017 schriftelijk ontvangen.

Inhoud van de inspraakreactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat een bewijsstukkendossier ruimte-voor-ruimte als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Deze stukken hebben wij niet aangetroffen. Hierover is contact geweest met de gemeente.

Afweging

De bouwtitel/bewijsstukken betreffende de ruimte-voor-ruimte-woning zijn inderdaad niet aanwezig bij het voorontwerp bestemmingsplan. In eerste instantie is afgesproken met de initiatiefnemer dat deze stukken aanwezig dienen te zijn voordat met het ontwerp bestemmingsplan 'Kapellaan 8 Gassel' ter inzage gegaan wordt. Nadien is door de initiatiefnemer aangegeven dat dit niet haalbaar blijkt te zijn. Afgesproken is dat in de toelichting aangegeven dient te worden dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan het bewijsstukkendossier aanwezig dient te zijn, anders wordt het bestemmingsplan niet vastgesteld.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal niet worden vastgesteld door de gemeenteraad indien het bewijsstukkendossier ontbreekt. De toelichting zal hierop worden aangepast.

Afweging advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK);

Op 19 september 2016 is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het verslag van de commissie is opgenomen in de bijlage.

Advies CRK:

- Bouwen van een extra woning is geen probleem, positieve verandering (sloop stallen).
- Bestemming wonen is vrij breed, waarom niet meer groen tussen de percelen? De strook er tussen is vrij smal.
- De landschappelijke kwaliteiten zijn niet of onvoldoende beschreven. Mogelijkheden voor een landschappelijke inpassing zouden nader onderzocht moeten worden. Bijvoorbeeld kan de situering van de nieuwe woning ter plaatse van de huidige zuidelijke loods landschappelijk onderzocht kunnen worden.
- Historie van de locatie is niet beschreven, is er sprake van een bepaalde historische structuur?
- In par. 3.2.2 worden de regels/ randvoorwaarden genoemd. De commissie heeft vraagtekens of hiermee voldoende de beeldkwaliteit voldoende is gewaarborgd en adviseert om met een beeldkwaliteitsplan te komen.
- In de randvoorwaarden wordt een kleine dakhelling genoemd terwijl een steile dakhelling juist wenselijk is voor deze plek/ type woning.

Afweging advies CRK

De opmerkingen van de commissie zijn verwerkt, op punt 3 na. Wij achten het niet wenselijk om een woning achter een woning te realiseren. Dit geeft een rommelig aanzien en past niet in het straatbeeld. De te realiseren woning op de voorgestelde locatie sluit aan bij de bebouwing in de omgeving. Voor het borgen van de beeldkwaliteitseisen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Aanpassing naar aanleiding reactie provincie:

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan dient te worden aangegeven dat vóór de vaststelling van het bestemmingsplan het bewijsstukdossier benodigd voor de ruimte voor ruimte woning als bijlage aan het plan wordt gevoegd.

Ambtshalve wijzigingen:

Abusievelijk is niets vermeld over de woningbouwprogrammering.

In de toelichting in paragraaf 4.3.2 zal worden toegevoegd:

'Inzake de woningsplitsing zal in de woningbouwprogrammering 2017 één woning ten laste van de reservecapaciteit worden geboekt.

In het beeldkwaliteitsplan 'ruimte voor ruimte woning nabij Kapellaan 8 Gassel' dient op blz. 2 de volgende voorwaarden verwijderd te worden: 'de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 20 meter' en 'de woning dient op een rooilijn van tussen de 7 en 9 meter van de weg te liggen'. Beide voorwaarden zijn geborgen door het bouwvlak.

Deze aanpassingen dienen tevens doorvertaald te worden in paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Kapellaan 8 Gassel'.

In de regels van het bestemmingsplan dient artikel 5.2.1.b. te worden gewijzigd: 'De afstand van bouwwerken tot de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 9 meter....',. Vanwege de ligging van het bouwvlak dient dit gewijzigd te worden.

De verbeelding wordt naar aanleiding overleg omgeving aangepast. Het bestemmings- en het bouwvlak wordt verkleind.