

**Inspraak- en vooroverlegrapport
voorontwerpbestemmingsplan 'De Groene Kamers fase 2' te
Rijsbergen**

Gemeente Zundert

19-12-2019

Inspraak- en vooroverlegrapport

1. Inleiding

Het bestemmingsplan heeft als doel de voorgenomen ontwikkeling te voorzien van een planologisch kader.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, volgens de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van 4 juli 2019 tot en met 28 augustus 2019. Op 10 juli 2019 is een informatieavond gehouden, waar de planontwikkeling is gepresenteerd en er gelegenheid was om vragen te stellen over het plan. Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg volgens artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de diverse instanties, namelijk de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en de Brandweer Midden- en West-Brabant.

Tijdens de inspraakperiode zijn drie inspraakreacties en drie vooroverlegreacties ingediend. In onderhavig inspraak- en vooroverlegrapport zijn de inspraakreacties (paragraaf 2.1) en overlegreacties (paragraaf 2.2) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. De reacties zijn samengevat weergegeven maar zijn wel in hun totaliteit beschouwd. Daarbij is aangegeven of de opmerkingen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraakprocedure wordt tevens een aantal ambtelijke wijzigingen in het plan doorgevoerd. Deze ambtelijke wijzigingen zijn in hoofdstuk 3 toegelicht.

2. Beantwoording inspraak- en overlegreacties

2.1 Inspraakreacties

Inspraakreactie 1 (15 augustus 2019, namens bewoners Ettenseweg 16-26)

Reactie 1.1:

De inspreker geeft aan dat zij zeer beperkt tot slecht zijn betrokken bij het lopende proces. De wijzigingsbevoegdheid op percelen van de Ettenseweg is in een brief met dagtekening 30 juli aangekondigd met een summiere toelichting. Daarnaast viel de inloopavond en inspraakavond samen met de zomervakantieperiode, insprekers waren toen niet allemaal aanwezig en gemeente niet bereikbaar. De informatievoorziening schiet tekort.

De inspreker vraagt om gedurende het vervolg van het proces zorg te dragen voor tijdige en vooral ook complete communicatie met de huidige bewoners Ettenseweg. Concreet verzoeken om de meest gedetailleerde tekeningen met de insprekers te delen.

Beantwoording 1.1:

De inspraakprocedure heeft een standaard periode van 6 weken. Omdat de inspraakprocedure in de zomervakantie viel is er bewust voor gekozen de periode met 2 extra weken te verlengen naar totaal 8 weken. Binnen een periode van 8 weken is er voldoende ruimte om te reageren op de stukken behorende bij het voorontwerp bestemmingsplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan bij paragraaf 2.2 toekomstige situatie is het toekomstig verkavelingsplan opgenomen. Andere gedetailleerde tekeningen zijn er niet.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.1:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.2:

De voorgenomen hoogte van de woningen. Juist naar de noordelijke rand toe zijn de woningen laag, en richting de huidige percelen zijn de woningen hoog, wat tot meer inkijk en minder privacy voor de

huidige bewoners leidt. De inspreker vraagt om de goot- en nokhoogte van de zuidelijke woningen te verlagen naar 5 en 10 meter. Er wordt in het bestemmingsplan geen duidelijkheid geboden over ramen/dakramen/dakkappen. Hierover wil de inspreker meer duidelijkheid.

Beantwoording 1.2:

Er is bewust voor gekozen de woningen aan de noordrand 1 meter lager te maken als overgang naar het buitengebied. In het zuidelijke deel is er een grote afstand ten opzichte van de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Ettenseweg. Hier bevinden zich diepe tuinen en aan de achterzijde worden de percelen begrensd door eerst nog een groenstrook met parkeren en een rijbaan. Doordat de grote afstand en omdat de nieuwe woningen met de zijgevel richting de Ettenseweg staan is er geen hinder op het gebied van privacy.

Ramen/dakramen/dakkappen zijn uitwerking van de architectuur van de woningen en vormen geen onderdeel van het bestemmingsplan. De bouwplannen moeten voldoen aan het bouwbesluit waar in een woning voldoende licht en gebruiksruimte moet zijn.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.2:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.3:

Groene kwaliteit woonbuurt en zicht naar het buitengebied. De gemeente gaat voorbij aan de belangen van de inspreker. Aan de zuidelijke rand zou ook een meer groen karakter kunnen krijgen en compensatie voor het waardeverlies door het vervallen van het vrije uitzicht.

Beantwoording 1.3:

Dat de inspreker gehecht is aan het uitzicht is heel begrijpelijk. Aan de andere kant dient vermeld te worden dat er in het algemeen geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Met name in de stedelijke omgeving treden er continu veranderingen op. Reeds in de structuurvisie Rijsbergen 2020 was sprake van woningbouw binnen dit plangebied en in de Verordening Provincie Noord-Brabant is locatie aangeduid als zoekgebied verstedelijking. Door het ontwikkelen van De Groene Kamers fase 2 wordt dit geëffectueerd en de woonbuurt De Groene Kamers afgemaakt.

Er bestaat geen grond voor de verwachting dat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van inspreker zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet toekennen dan aan de belangen die met het realiseren van het plan aan de orde zijn. Het staat betrokkenen vrij om een planschadeverzoek in te dienen bij het bevoegd gezag.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.3:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.4:

In de huidige plannen zijn de parkeerplaatsen voor de bewoners van De Groene Kamers geconcentreerd achter de tuinen van de Ettenseweg. De inspreker wil inzicht wat de te verwachten geluidsoverlast is van deze concentratie. De inspreker wil daarnaast meer informatie over de hoogte en aard van de groene afscheiding tussen de parkeerplaatsen en de tuinen van de Ettenseweg, en de toegankelijkheid van de percelen aan de Ettenseweg. De erfafscheiding dient voldoende hoog en dicht te zijn om privacy te waarborgen. De inspreker wil bijvoorbeeld middels een hekwerk, veilig afgeschermd kunnen worden en verzoeken de gemeente om de kosten daarvoor op zich te nemen.

Beantwoording 1.4:

Conform de Wet Geluidhinder zijn woningen geluidsgevoelige functies en mag de voorkeursgrenswaarde op de gevel niet meer zijn dan 48 dBA bedragen. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit deze

onderzoeksresultaten blijkt dat in een 30km gebied met alleen bestemmingsverkeer er wordt voldaan aan de wettelijke eisen.

Aandachtspunt met betrekking tot toegankelijkheid, privacy en veiligheid wordt meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen. De groene afscheiding zal in overleg met de gemeente bepaald worden omdat het toekomstig openbaar gebied betreft. Het ontwerp van de groeninrichting wordt vooraf aangeboden aan de bewoners om erop te reageren.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.4:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.5:

Hoogteverschil. In de voorontwerpplannen is geen sprake van ophoging van de het betreffende gebied. De inspreker gaat er derhalve van uit dat het gebied niet opgehoogd zal worden. Indien dit wel gebeurt, vraagt de inspreker het college ervoor te zorgen dat het grondniveau niet hoger zal komen te liggen dan de percelen aan de Ettenseweg. Een hoger grondniveau verhoogt immers ook de uiteindelijke bouwhoogte en relatie tot de omliggende percelen.

Beantwoording 1.5:

Aandachtspunt wordt meegenomen in de verdere uitwerking en de hoogtes worden bepaald in overleg met de gemeente. De ontwikkelaar zal zoveel mogelijk proberen aan te sluiten bij de hoogtes van de omliggende percelen. De peilhoogten dienen vooraf goed in beeld te worden gebracht en wordt ter bevestiging voorgelegd aan de bewoner

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.5:

Het bestemmingsplan wordt hier dan ook niet op aangepast.

Reactie 1.6:

Huidig groen. De percelen aan de Ettenseweg vormen zoals gezegd een zeer groene afgrenzing van de dorpsrand. Op veel per percelen staan ook oude, en soms hoge bomen. De inspreker vraagt om de garantie dat deze beplanting kan blijven zoals hij is.

Beantwoording 1.6:

De betreffende bomen staan op particuliere gronden. De nieuwe woningen liggen op ruim voldoende afstand en brengen geen schade aan deze bestaande bomen.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.6:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.7:

De noodzakelijkheid van de uitbreiding op deze locatie: De inspreker wijst er op dat een aantal percelen uit De Groene Kamers fase 1 nog niet is verkocht. Dit doet op zijn minst twijfel rijzen over de behoefte aan woningen op deze locatie. Daarnaast wordt geen informatie verschaft over mogelijke alternatieven voor uitbreiding en waarom De Groene Kamers fase 2 de beste mogelijkheid is. Graag hoort de inspreker welke afweging er is gemaakt om te bouwen op deze locatie in plaats van bijvoorbeeld uitbreiding van Waterman of invulling van het gebied achter Sint Bavostraat 104, dat met zijn plaats in de dorpskern geschikter lijkt en nieuwbouw niet ten koste gaat van het groene karakter van Rijsbergen.

Beantwoording 1.7:

De woningbouwbehoefte is onderbouwd in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan. De Regionale Agenda Wonen West-Brabant 2017 is opgesteld door de provincie, samen met de Regio West-Brabant, waarin het woningbouwprogramma regionaal is afgestemd. Voor de gemeente Zundert zijn 755 wooneenheden opgenomen voor de periode 2016 t/m 2025. Elk jaar worden de aantallen geëvalueerd. Het planvoornemen met 41 wooneenheden maakt onderdeel uit van dit aantal. Het programma is dus regionaal geborgd. De ontwikkellocatie is tevens opgenomen in de Structuurvisie Rijsbergen 2020 en in het woningbouwprogramma van de gemeente

Zundert. In paragraaf 3.3.1 Structuurvisie Rijsbergen 2020 wordt de woningbouwbehoefte nader toegelicht. Daarmee voorziet het plan in een regionale behoefte, zie ook toelichting in paragraaf 3.3.2 Woonvisie Zundert 2.0 (2017-2018). Doordat de wijzigingsbevoegdheid worden er 4 woningen minder gerealiseerd, zie ook reactie onder 1.8.

Bij uitbreiding van woningbouwplannen kijkt de gemeente integraal naar de hele kern. Er is een afgewogen keuze gemaakt om conform Structuurvisie De Groene Kamers af te ronden met fase 2. De Uitbreiding van Waterman is inmiddels afgerond. De ontwikkeling van Sint Bavostraat niet.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.7:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.8:

De inspreker vraagt aandacht voor de voorgenomen plannen in fase 3. Zoals al benoemd is voor die fase een wijzigingsbevoegdheid noodzakelijk voor tuingronden van een aantal percelen aan de Ettenseweg. De inspreker verzoekt om bij het beoordelen van het ontwerpplan nadrukkelijk de waarde van het plan af te wegen zonder fase 3 cq het gebruik van de tuingronden, aangezien het in de lijn der verwachting ligt dat de huidige bewoners de gronden niet ter beschikking van de geplande nieuwbouw willen stellen.

Beantwoording 1.8:

De wijzigingsbevoegd is opgenomen om de bewoners de mogelijkheid te geven een woning te realiseren. Hiermee wordt de ontsluitingsweg van fase 1 met woningen aan beide zijde van de weg doorgezet. Als er vanuit de bewoners geen behoefte is, zal de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan worden gehaald.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.8:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze reactie. De wijzigingsbevoegdheid wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

Inspraakreactie 2 (29 augustus 2019, Bredaseweg 21)

Reactie 2.1:

De inspreker wenst al jaren om op het perceel links van Bredaseweg 21 een burgerwoning te realiseren. In het verleden zijn hierover met provincie en gemeente gesprekken gevoerd. Inmiddels is het zo dat de entree van Rijsbergen aan de rechterzijde geheel gevuld is maar alleen dit perceel nog onbebouwd is. Nu inmiddels De Groene Kamers 2 wel erg dicht bij de perceel van de inspreker komt is dan ook de vraag om dit perceel bij het genoemde project te betrekken en zo te wijzigen dat de noordlijn gelijk gaat lopen met de rechterlijn van het perceel. De entree van Rijsbergen aan de rechterzijde wordt dan eindelijk ook weer netjes ingevuld.

Beantwoording 2.1:

Stedenbouwkundig heeft de woninguitbreiding De Groene Kamers geen relatie met de woningbouw aan de Bredaseweg. Het perceel van de inspreker is meer noordelijker gelegen. De noordelijke rand van De Groene Kamers wordt begrensd door een ecologische zone. De Groene Kamers wordt niet meer verder richting noorden uitgebreid. De noordelijke uitbreiding is in strijd met de Structuurvisie Rijsbergen 2020 en de Verordening van de Provincie Noord-Brabant. wanneer de inspreker een burgerwoning wenst te realiseren op betreffende perceel dient een aparte procedure te worden doorlopen.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.1:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Inspiraakreactie 3 (3 september 2019, Bredaseweg 19b)

Reactie 3.1:

De inspreker is onaangenaam verrast door de aanwezigheid van de zogenaamde “fase 3”, die nu samengevoegd werd met de reeds bekende Fase 2. Over een 3e Fase is in geen enkel plan een vermelding gemaakt. De inspreker krijgt nu direct achter de perceelsgrens woningen. Woningen van 10 en 11 meter hoogte kort achter de erfgrans maakt inbreuk op de privacy, leefgenot en vrije uitzicht van de inspreker. Er worden daarnaast woningen geplaatst in diverse kleurstellingen, zo ook bijvoorbeeld witte woningen met oranje daken. Deze kleuren gaan niet op in het landschap en het contrast met de huidige situatie is wel extreem.

Beantwoording 3.1:

Dat de inspreker gehecht is aan het uitzicht en privacy is heel begrijpelijk. Aan de andere kant dient vermeld te worden dat er in het algemeen geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Met name in de stedelijke omgeving treden er continu veranderingen op. Reeds in de structuurvisie Rijsbergen 2020 was sprake van woningbouw binnen dit plangebied en in de Verordening Provincie Noord-Brabant is locatie aangeduid als zoekgebied verstedelijking. Door het ontwikkelen van De Groene Kamers fase 2 wordt dit geëffectueerd en de woonbuurt De Groene Kamers afgemaakt.

De standaard goot-en bouwhoogte in het plan is 6 en 11 meter. Er is bewust voor gekozen de woningen aan de noordrand 1 meter lager te maken als overgang naar het buitengebied. De woning grenzend aan het perceel Bredaseweg 19b heeft daarom een maximale goot-en bouwhoogte van 5 en 10 meter. De maximale nok- en goothoogte van de (patio)woningen die ook deels achter Bredaseweg 19B liggen worden naar aanleiding van de inspraakreactie aangepast naar 10 en 5 meter.

Om een goede overgang te maken van de achtertuinen van de bestaande percelen naar de nieuwe woningen, is achter de Bredaseweg 19B een brede strook met de bestemming “Groen” opgenomen. In de bestemming “Groen” wordt conform het concept De Groene Kamers een houtsingel met bomen en beplanting gerealiseerd. Deze zone zorgt voor groen uitzicht en borging van privacy.

De kleurstelling van de nieuwe woningen wordt als aandachtspunt meegenomen in de verdere uitwerking. De ontwikkelaar zal aan de architect vragen hier rekening mee te houden.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 3.1:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt wel aangepast naar aanleiding van deze reactie door het aanpassen van de nok- en goothoogte.

2.2 Vooroverlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro naar verschillende instanties in vooroverleg verzonden.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Provincie Noord-Brabant, cluster Ruimte;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Brandweer Midden- en West-Brabant, sector Risicobeheersing.

1. Provincie Noord-Brabant, cluster Ruimte

Vooroverlegreactie 1.1:

Het valt op dat het plangebied de grenzen volgt van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, behoudens een klein randje aan de Ettenseweg. Omdat het gaat om tuinen van bestaande woningen is dat op zich logisch, maar het lijkt ons voor de hand liggend dat deze strook te zijner tijd wordt omgezet naar bestaand stedelijk gebied.

Beantwoording 1.1:

De wijzigingsbevoegd met 4 vrijstaande woningen in de achtertuinen van de bestaande percelen aan de Ettenseweg is opgenomen om de bewoners de mogelijkheid te geven een woning te realiseren. Hiermee

wordt de ontsluitingsweg van fase 1 met woningen aan beide zijde van de weg doorgezet. Omdat er vanuit de bewoners geen behoefte is, zal de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan worden gehaald. De strook kan terzijner tijd omgezet worden naar bestaand stedelijk gebied.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.1:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Vooroverlegreactie 1.2:

Ten aanzien van de verplichte kwaliteitsverbetering op grond van artikel 3.2 wordt opgemerkt dat een investeringsbedrag wordt genoemd van de uitgeefbare waarde. Het is echter onduidelijk waar dit bedrag op is gebaseerd. Zo ontbreken ook een exploitatieopzet en grondprijzen. Verzocht wordt dat inzicht wordt verschaft hoeveel fysiek wordt geïnvesteerd en wat er in het gemeentelijk groenfonds wordt gestort. Daarbij wordt opgemerkt dat de groene invulling die uitmaken van het stedenbouwkundige plan niet meegerekend kan worden als kwaliteitsverbetering van het landschap

Beantwoording 1.2:

Het volledige investeringsbedrag voor wat betreft kwaliteitsverbetering zal worden gestort in het gemeentelijk groenfonds. Hiertoe wordt een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Zundert en initiatiefnemer. In de betreffende overeenkomst zal tevens de opbouw van het bedrag inzichtelijk worden gemaakt. Wanneer de procedure van het ontwerpbestemmingsplan wordt gestart, zal de overeenkomst toegestuurd worden aan de provincie.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.2:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt deels aangepast.

Vooroverlegreactie 1.3:

Het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan nog enkele woningen extra kunnen worden gerealiseerd. In de wijzigingscriteria dient te worden opgenomen dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt voorzien in kwaliteitsverbetering van het landschap of dient nu direct in de kwaliteitsverbetering voor de extra woningen te worden voorzien.

Tot slot merken wij op dat de verplichte kwaliteitsverbetering als voorwaardelijke gebruiksbepaling in de bestemming wonen moet worden opgenomen.

Beantwoording 1.3:

Omdat er vanuit de bewoners geen behoefte is aan het ontwikkelen van een woning op achterzijde van betreffende percelen, zal de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan worden gehaald.

In het bestemmingsplan wordt ervoor gekozen om geen voorwaardelijke gebruiksbepaling op te nemen bij de bestemming Wonen. In Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap lid 2b staat dat de kwaliteitsverbetering landschap ook geborgd kan worden middels de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Zundert wordt een overeenkomst kwaliteitsverbetering landschap afgesloten. De overeenkomst is getekend voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gaat. Daarmee is de storting in het landschapsfonds geborgd.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.3:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze vooroverlegreactie. De wijzigingsbevoegdheid wordt in kader van inspraakreactie uit het bestemmingsplan gehaald.

2. Waterschap Brabantse Delta

Vooroverlegreactie 2.1:

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Vanwege de toename van het verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling is een watervergunning voor fase 2 en 3 noodzakelijk, wij verwachten dat deze tijdig aangevraagd zal worden..

Beantwoording 2.1:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 2.1:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3. Brandweer Midden- en West-Brabant, sector Risicobeheersing

Vooroverlegreactie 3.1:

Het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Daarnaast is het getoetst aan de beleidsregels bereikbaarheid en bluswater.

De woningen dienen binnen 200 meter van elke woning een brandkraan van 60 m³/h ter beschikking te hebben. Wij verzoeken het tracé van het drinkwaterleidingen en brandkranen ter toetsing aan ons voor te leggen.

Beantwoording 3.1:

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De traces worden ter toetsing voorgelegd.

Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 3.1:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.

3. Ambtelijke wijzigingen

Bouwvlak noordelijke rand vergroot – aangepast in de verbeelding

De bestemming Wonen en het bouwvlak zijn evenwijdig aan de voorperceelsgrens gelegd voor een efficiënte verdeling van woning en voortuin.

1 extra rijwoning

In het stedenbouwkundig plan worden 8 rijwoningen in plaats van 7 rijwoningen gerealiseerd. Op de verbeelding zijn het aantal wooneenheden ter plaatste van de rijwoningen gewijzigd naar 8 en zijn de bouwvlakken en aanduidingen hierop afgestemd. In de toelichting zijn de afbeeldingen (stedenbouwkundig plan, parkeerbalans en watertoets) vervangen.

De reden van de extra tussenwoning is dat de rijwoningen smaller zijn gemaakt om beter aan te sluiten bij de beoogde doelgroep en hiermee kan een extra woning gerealiseerd worden voor diezelfde doelgroep.

Bestemming Groen - 1 toegevoegd

De bestemming Groen - 1 is toegevoegd om onderscheid te kunnen maken tussen het openbaar groen en privaat groen als onderdeel van de inrichting die refereert naar de houtsingels van de groene kamers.