

# Nota van inspraak en vooroverleg

Bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Hoefstraat,  
Rijsbergen te Zundert

28-03-2022

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Inspraak en vooroverleg</b> .....	<b>3</b>
2.1	Vooroverleg .....	3
2.1.1	Provincie Noord-Brabant .....	3
2.1.2	Waterschap Brabantse Delta .....	4
2.2	Inspraak .....	4
2.2.1	Inspreker 1 .....	4
2.2.2	Inspreker 2 .....	6
<b>3</b>	<b>Wijzigingen bestemmingsplan</b> .....	<b>8</b>
3.1	Wijzigingen naar aanleiding van vooroverleg en inspraak .....	8
3.2	Ambtelijke wijzigingen .....	8

# 1 Inleiding

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zundert heeft op 24 juni 2021 het voorontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Hoefstraat, Rijsbergen' gepubliceerd. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 12 Ruimte voor Ruimte-woningen en 12 reguliere woningen mogelijk, op de hoek van de Hoefstraat en Pannenhoefsebaan in Rijsbergen.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties in het kader van het vooroverleg. Tevens heeft het voorontwerpbestemmingsplan op basis van de gemeentelijke inspraakverordening van 24 juni 2021 tot en met 5 augustus 2021 ter inzage gelegen voor belanghebbende en/of ingezetene.

De resultaten van het vooroverleg en de inspraak zijn in deze notitie behandeld.

## 2 Inspraak en vooroverleg

### 2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Hoefstraat, Rijsbergen' is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse instanties, te weten:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

Onderstaand zijn de reacties van de instanties weergegeven en is hierop een gemeentelijk antwoord daarop gegeven. Daarop volgend is aangegeven of het voorontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast aan de hand van de reacties.

#### 2.1.1 Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan bij brief van 14 juli 2021.

##### **Vooroverlegreactie:**

De provincie acht de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar. De provincie stemt in met de landschappelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimte-woningen. Voor de reguliere woningen geldt dat er nog 1% van de gronduitgifte prijs moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. De provincie merkt op dat het groen in de wijk niet kan worden meegenomen met de kwaliteitsverbetering. De provincie vraagt verduidelijking over borging van de landschappelijke inpassing van het gebied. Het landschappelijk inpassingsplan zou moeten worden toegevoegd als bijlage van de regels.

##### **Antwoord:**

Voor de kwaliteitsverbetering landschap wordt 1% van de gronduitgifteprijs geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing van het plan, conform het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap van de regio West-Brabant. Dit zal tekstueel worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. De landschappelijke inpassing is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, er is een koppeling gemaakt met het

groenplan (bijlage van de regels) waarin de landschappelijke inpassing nader is uitgewerkt.

### 2.1.2 Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap heeft gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan bij brief van 27 juli 2021.

#### **Vooroverlegreactie:**

Waterschap Brabantse Delta geeft aan dat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap zijn opgenomen in het bestemmingsplan en geven daarbij een positief waterschap advies. Tevens worden adviezen gegeven voor het vervolg.

#### **Antwoord:**

De adviezen bij de reactie van waterschap Brabantse Delta worden meegenomen in het vervolgitwerking van het plan. Hierover treedt de initiatiefnemer in overleg met het waterschap.

### 2.1.1 Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant/Brandweer Midden en West Brabant

De veiligheidsregio heeft gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan bij brief.

#### **Vooroverlegreactie:**

De veiligheidsregio geeft diverse adviezen ten aanzien van bereikbaarheid en de bluswatervoorziening. Ten aanzien van de bereikbaarheid geeft de veiligheidsregio aan dat twee aanrijdroutes noodzakelijk zijn, dit is het geval. Ook wordt aangegeven dat de bochtstralen in vrijwel het hele plan voldoen, behalve ter hoogte van kavel 8. Tevens maakt de veiligheidsregio een opmerking over de uitneembare afzetpalen, twee afzetpalen achter elkaar is niet wenselijk gezien het effect op de aanrijdtijd. Ten aanzien van de bluswatervoorziening geeft de veiligheidsregio aan dat een bluswatervoorziening moet worden aangelegd in het plangebied.

#### **Antwoord:**

De adviezen en aan te passen aspecten worden meegenomen bij de vervolgitwerking van het plan. Hierover is de initiatiefnemer reeds in overleg getreden met de veiligheidsregio/brandweer.

## 2.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Hoefstraat, Rijsbergen' is voor 6 weken ter inzage gelegd voor ingezetenen van de gemeente Zundert en belanghebbenden. Dit was in de periode van 24 juni tot 5 augustus.

Tijdens de terinzagelegging zijn er twee reacties gekomen tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Hieronder worden deze reacties weergegeven en beantwoord.

### 2.2.1 Inspreker 1

Inspreker 1 heeft een inspraakreactie ingediend namens bewonerscollectief Vinkenakker bij de brief van 27 juli 2021. De ingediende reactie is hiermee ontvankelijk.

#### **Inspraakreactie:**

De 12 Ruimte voor Ruimte-woningen en de 12 twee-onder-één-kapwoningen geven ruimte om te bouwen met 7 meter gothoogte en 10 meter nokhoogte met mogelijkheid tot verhoging van 10% met een omgevingsvergunning. Volgens de inspreker is dit te hoog en verzoekt om dit terug te brengen naar 9 meter, zonder mogelijkheid tot verhoging met omgevingsvergunning met maximaal 10%. De gothoogte wordt navenant terug gebracht.

**Antwoord:**

Naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie is initiatiefnemer in gesprek getreden met indieners van de inspraakreactie. In overleg met de indieners is ten aanzien van de bouwhoogte afgesproken dat:

- de gothoogte wordt teruggebracht naar 6 meter voor alle woningen in het plan;
- de nokhoogte voor projectmatige woningen blijft staan op 10 meter;
- de nokhoogte voor ruimte voor ruimte-woningen wordt teruggebracht naar 9 meter;
- de 10-% afwijkingsregeling wordt geschrapt voor wat betreft de bouwhoogte.

**Inspraakreactie:**

Ingenieursbureau Sweco heeft onderzoek gedaan naar de schaduwwerking van heel het plan. Volgens de inspreker is er tijdens dit onderzoek geen rekening gehouden met de erfafscheiding, beplanting en/of bijgebouwen, waardoor de schaduwwerking aanzienlijk groter kan worden. De inspreker geeft ook aan dat er niet is ingegaan op specifieke normen die de gemeente Zundert zelf hanteert boven op de TNO normen. De inspreker geeft aan dat er geen rekening is gehouden met het Right-to-light recht wat men kent uit de UK.

**Antwoord:**

Het onderzoek is uitgevoerd conform de standaard methode van het onafhankelijke Nederlandse onderzoeksinstituut TNO. Het TNO heeft de normen voor bezonning vastgelegd in TNO-rapport 2005-BBE-R036. Op basis van deze normen kan worden beoordeeld of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het onderzoek is rekening gehouden met 3 scenario's (9 meter, 10 meter, 11 meter als maximale bouwhoogte), voor verschillende tijdstippen en seizoenen. In het onderzoek is getoetst in hoeverre wordt voldaan aan de lichte en de strenge TNO-normen. Uit het onderzoek is gebleken dat wordt voldaan aan deze normen, dus zowel de lichte als de strenge norm. Door de situering van de bouwvlakken, de maximale bouwhoogte en de afstand tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing wordt geborgd dat voldoende zonlicht en niet te veel schaduw ontstaat. De gemeente Zundert heeft geen specifieke normen bovenop de TNO-normen en sluit aan bij de TNO-normen. Er is daarbij uitgegaan van de Nederlandse normen en niet van de praktijk in de UK.

**Inspraakreactie:**

De inspreker geeft aan dat het bij uitstek uitnodigt om te bouwen met een landelijk karakter.

**Antwoord:**

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat aansluit bij de omgeving. In het beeldkwaliteitsplan zijn eisen opgenomen ten aanzien van o.a. materialisatie, vormgeving en uitstraling en dergelijke. In combinatie met de regels van het

bestemmingsplan wordt zo afdoende geborgd dat gebouwd wordt met een landelijke karakter. Dit is ook de wens van de initiatiefnemer.

**Inspraakreactie:**

In het voorontwerpbestemmingsplan staat dat bijgebouwen op het perceel gebouwd mogen worden met een maximale bouwhoogte van 5 meter. De inspreker acht wenselijk de bouwregels voor bijgebouwen in het bestemmingsplan te laten aansluiten bij de landelijke regels voor vergunningsvrij bouwen, deze hebben betrekking op de maximale hoogte van bijgebouwen en maximaal toelaatbare oppervlakte.

**Antwoord:**

Met de indieners is overeengekomen dat de betreffende regels worden overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

**Inspraakreactie:**

In het plangebied komen 24 woningen. Deze woningen worden niet levensloopbestendig. De inspreker wil graag dat alle woningen levensloopbestendig worden. In de woonvisie van Zundert wordt namelijk aangegeven dat er meer levensloopbestendige woningen in de gemeente moet komen, zodat ook sprake is van doorstroming. Het zou zo tegemoet komen aan de inspreker, want levensloopbestendige woningen zijn lager en zo zouden de woningen voor minder zonlicht- en uitzichtbelemmering zorgen.

**Antwoord:**

Het plan past binnen de Woonvisie en zal zorgen voor doorstroming op de huizenmarkt. Ten aanzien van de opmerkingen over zonlicht- en uitzichtbelemmering wordt verwezen naar voorgaande antwoorden.

**Inspraakreactie:**

Volgens de inspreker zouden de verkavelingstekeningen onvoldoende duidelijkheid geven over de exacte afstand tussen de achtergevels van de nieuwbouw en de achtergevels van de bestaande gevels.

**Antwoord:**

De verkavelingstekening met de precieze afmeting is reeds naar het bewonerscollectief toegestuurd. In deze verkavelingstekening staat de afstand van de bestaande gevels tot de bebouwing van het plan Hoefstraat. Tevens is een aangepaste verkavelingstekening gedeeld, waarin het bouwvlak 2 meter is verschoven ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan, waardoor de woningen 2 meter verder vanaf de bestaande woningen van de Vinkenakker komen te liggen.

Initiatiefnemer is in gesprek getreden met het bewonerscollectief, daarin is een akkoord bereikt dat zal worden vastgelegd in een overeenkomst. Het akkoord houdt in dat de omwonenden aan de zijde van de Vinkenakker (grenzend aan het plan) een strook grond van 4 meter ter beschikking krijgen.

## 2.2.2 Inspreker 2

Inspreker 2 heeft een inspraakreactie ingediend per e-mail. De ingediende reactie is ontvankelijk.

**Inspraakreactie:**

Inspreker is tevreden met de opzet van het plan. Inspreker vindt de goothoogte en nokhoogte echter te hoog en wenst dit aangepast te zien naar maximaal 8 meter (nokhoogte en 4 meter (goothoogte). Dit past beter in het straatbeeld. Door het aanpassen van de nok- en goothoogte zal er minder belemmering komen van de ochtendzon.

**Antwoord:**

De reactie is vergelijkbaar met de reactie van inspreker 2, voor het antwoord wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1.

## 3 Wijzigingen bestemmingsplan

### 3.1 Wijzigingen naar aanleiding van vooroverleg en inspraak

De volgende wijzigingen worden in het voorontwerpbestemmingsplan doorgevoerd naar aanleiding van het vooroverleg en de inspraak:

- Toevoegen tekst over kwaliteitsverbetering landschap;
- Toevoegen beeldkwaliteitsparagraaf/inpassingsplan en groenplan aan bestemmingsplanregels;
- Wijziging van de nokhoogte van 10 meter naar 9 meter bij projectmatige woningen;
- Wijziging van goothoogte van 7 meter naar 6 meter;
- Schrappen 10%-afwijkingsregels ten aanzien van bouwhoogte voor reguliere woningen;
- Opnemen formule bouwhoogte bijgebouwen;
- Wijziging maximaal toelaatbare oppervlakte bijgebouwen;
- Wijziging ligging bouwvlak

### 3.2 Ambtelijke wijzigingen

Naast de wijzigingen ten aanzien van de inspraakreacties, worden ook enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd:

- Toevoegen van mogelijkheid vrijstaand te bouwen ter plaatse van twee-onder-een-kapwoningen;
- Toevoeging parkeernormering;
- Toevoeging tekst in toelichting ten aanzien van milieuzonering;
- Herberekening stikstofonderzoek i.v.m. nieuwe rekenversie AERIUS;
- Enkele kleine ondergeschikte optimalisaties in het ontwerp.