

2015/

**Inspraak- en vooroverleggerapport
voorontwerpbestemmingsplan "Hofdreven 11" te Rijsbergen**

Gemeente Zundert

Zundert, 10 maart 2015

Inspraak- en vooroverlegrapport

1. Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in de sanering van de aan de Hofdreven 11 gevestigde boomkwekerij, het herbestemmen van de bedrijfswoning naar wonen, het toevoegen van een tweetal woningen op de boomkwekerijlocatie en één woning op het daar tegenover gelegen kavel. Voorgenoemde ontwikkeling maakt de verplaatsing van de boomkwekerij naar een passende locatie mogelijk en voorziet in een stedelijke afronding.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, volgens de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen van 17 juli 2014 tot en met 4 september 2014. Op 19 augustus 2014 heeft de gemeente een inloopavond 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 zoals de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

Tijdens de inspraakperiode zijn drie inspraakreacties en twee 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 wel in hun totaliteit beschouwd. Daarbij is aangegeven of de opmerkingen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Beantwoording inspraak- en overlegreacties

2.1 Inspraakreacties

Inspraakreactie 1 (de heer M.E. Hermens en mevrouw C.M.A. Hermens-Daemen, Hofdreven 15, 4891 CE Rijsbergen, brief 4 augustus 2014)

Inspraakreactie is met name gericht tegen de woning achter de tuin van inspreker.

Reactie 1.1:

Inspreker geeft aan dat het vrije uitzicht door de voorgenomen ontwikkeling grotendeels of volledig wordt ontnomen. Bij de aankoop van de woning in 2004 voorzag het bestemmingsplan niet in de mogelijkheid voor de realisatie van een woning.

Beantwoording 1.1:

Dat de insprekers gehecht zijn aan hun vrije uitzicht is begrijpelijk. Aan de andere kant dient vermeld te worden dat er in het algemeen geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

Waar het voorontwerp bestemmingsplan nog de mogelijkheid bood om op 22,5m1 afstand van de woning van inspreker een nieuwe woning op te richten is deze afstand vergoot tot 37,5m1. Daarnaast is de tussenliggende laan in het bestemmingsplan opgenomen en daarmee planologisch beschermd. Gezien de afstand tussen de woning van insprekers enerzijds en de voorziende nieuwe woning anderzijds alsmede de daar tussen gelegen 'groene buffer' wordt de ontwikkeling aanvaardbaar bevonden.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.1:

De planverbeelding wordt aangepast.

Reactie 1.2:

Inspreker verwacht dat de ontwikkeling van onderhavig plan de waarde van zijn woning negatief beïnvloed.

Beantwoording 1.2:

Er is geen verwachting dat het plan de waarde van de woning van insprekers (substantieel) nadelig beïnvloed. Het staat betrokkenen echter vrij om een planschadeverzoek in te dienen bij het bevoegd gezag.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.2:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 1.3:

In het inrichtingsplan Weerij-Zuid is onderhavige ontwikkeling niet meegenomen. Dat voor de uitvoering van het inrichtingsplan de bestemming wederom wordt gewijzigd is inconsistent.

Beantwoording 1.3:

Binnen het inrichtingsplan Weerij-Zuid zijn geen 'rode' ontwikkelingen opgenomen, verstedelijking maar bijvoorbeeld ook de uitbreiding van agrarische bebouwing maakt geen onderdeel uit van het inrichtingsplan. De inpassing van plan Hofdreven 11 is wel afgeleid van de uitgangspunten uit het inrichtingsplan Weerij-Zuid. Overigens voorziet het definitieve inrichtingsplan Weerij-Zuid geen (groene) ontwikkelingen op de gronden behorende bij Hofdreven 11.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.3:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 1.4:

In het inrichtingsplan Weerij-Zuid is het gebied ter hoogte van de Hofdreven aangewezen als zoekgebied voor landschappelijke beplanting. Agrarisch gebruik is hier een blijvende kwaliteit, ingezet wordt op landschapsversterking en recreatief medegebruik.

Beantwoording 1.4:

Zie beantwoording 1.3. Ter aanvulling hierop dient vermeld te worden dat het plan Hofdreven 11 geen effect heeft op de recreatieve gebruiksfunctie van het gebied.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.4:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 1.5:

In de structuurvisie Rijsbergen 2020 wordt niet voorzien in woningbouw op de betreffende locatie.

Beantwoording 1.5:

In de structuurvisie Rijsbergen 2020 is de oostzijde van de Hofdreven aangewezen als 'ontwikkellocatie landelijk wonen'. De structuurvisie wordt bij een concreet plan nader uitgewerkt waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht op de structuurvisie welke van een hoger abstractieniveau is. Bij de uitwerking van het plan Hofdreven is geoordeeld dat een tweezijdige bebouwing, geclusterd tegen de kern, landschappelijk en stedenbouwkundig een meerwaarde creëert. De structuurvisie voorziet in een enkelzijdige bebouwing dieper het beekdal in.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.5:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 1.6:

Onderhavige ontwikkeling maakt de weg vrij om in de toekomst het beekdal verder te verstedelijken.

Beantwoording 1.6:

Met onderhavig plan wordt een stedelijke afronding gecreëerd, verdere verstedelijking wordt dan ook niet voorzien. De aangepaste toelichting van het plan Hofdreven laat daarnaast een doorzicht zien naar een totaal ontwikkeling van het beekdal. Met het hierin geïnitieerde landgoed is er geen ruimte meer voor verstedelijking.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.6:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan

Reactie 1.7:

Onduidelijk is hoe het kan dat de bouwlocatie ontwikkeld wordt in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. Angst is dat op basis van deze regeling in de toekomst het beekdal verder verstedelijkt.

Beantwoording 1.7:

Het uitgangspunt uit het voorontwerpbestemmingsplan dat een woning op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling zou worden ontwikkeld is gewijzigd. Het gehele plan wordt in het ontwerpbestemmingsplan gebaseerd op het principe van een stedelijke afronding.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.7:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 1.8:

Er is geen algemeen belang voor deze bouwlocatie, inspreker vraagt zich af wat het belang dan wel is.

Beantwoording 1.8:

Het belang is gelegen in het creëren van een stedelijke afronding.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.8:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie 1.9:

Op 23 juli 2014 is gepubliceerd dat het college heeft ingestemd met de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning. Dit is voorbarig en onduidelijk is hoe deze ontwikkeling zich verhoudt met het doel van de ruimte-voor-ruimte regeling.

Beantwoording 1.9:

Vermoed wordt dat de publicatie van 16 juli 2014 wordt bedoeld waarin de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan Hofdreven bekend werd gemaakt. Het betreft dus geen publicatie voor een omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) maar de bekendmaking van de start van een bestemmingsplanprocedure. Zoals de beantwoording bij 1.7 al aangaf wordt niet langer gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.9:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 2 (R. Gijzemijter, Hofdreven 7a, 4891 CE Rijsbergen, brief 4 september 2014)

Inspreker is om de onderstaande redenen niet blij met het onderhavige woningbouwontwikkeling:

Reden 2.1:

In 2000 is navraag gedaan bij de gemeente over mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het beekdal. Vanuit de gemeente zou zijn aangegeven dat er nooit gebouwd zou worden en dat de gemeente juist met dat doel de grond in bezit heeft.

Beantwoording reden 2.1:

In 2000 waren er geen concrete plannen voor de ontwikkeling van dit gebied. Wij kunnen niet achterhalen hoe de communicatie destijds is verlopen maar als gemeente kunnen wij nooit een garantie geven dat er nimmer een ontwikkeling waar dan ook zal plaatsvinden. Mogelijk dat er destijds wel een verwachting was dat dit op middellange termijn niet voorstelbaar was.

De gemeentelijke grondpositie is in het verleden ontstaan toen er nog het idee was om er woningbouw in de vorm van een villawijk te ontwikkelen. Deze ontwikkeling heeft echter geen doorgang gevonden. De gronden zijn niet in eigendom gehouden om ontwikkelingen te voorkomen, hier kan de gemeente andere instrumenten voor inzetten.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan t.a.v. reden 2.1:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reden 2.2:

Het woongenot van inspreker is niet gebaat bij meer verkeer en een verharde verlenging van de straat.

Beantwoording reden 2.2:

De 3 nieuwe woningen zullen gemiddeld 8,6 voertuigbewegingen genereren, in totaal zijn dit +/- 27 voertuigbewegingen. Dit aantal wordt ruimschoots gecompenseerd door de sanering van het boomkwekerijbedrijf waardoor de aan het bedrijf gerelateerde voertuigbewegingen verdwijnen.

Gemiddeld genereerd het boomkwekerijbedrijf nu 35 voertuigbewegingen per dag. Dit aantal bestaat uit voertuigbewegingen van het personeel, werkzaamheden van het bedrijf, klanten, leveranciers en vervoerders. Vrachtwagens zijn hierin niet meegerekend, deze laden en lossen gemiddeld 2 keer in de week in de St. Bavostraat omdat de Hofdreven te smal is en keren niet mogelijk is.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan t.a.v. reden 2.2:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reden 2.3:

Tegenover Hofdreven 11 blijft een braakliggend perceel liggen, hiermee ontstaat geen natuurlijke overgang van het dorpshart naar het beekdal.

Beantwoording reden 2.3:

Vermoed wordt dat hiermee het stuk grond bedoeld wordt dat in gebruik is als tuin behorende bij hofdreven 15. Dit perceel heeft weliswaar een agrarische bestemming maar deze bestemming laat het gebruik van dit perceel als tuin toe.

Dat de beoogde dorpsafronding niet bestaat uit (zeer) kort op elkaar volgende bebouwing is naar onze visie juist een meerwaarde en resulteert in een natuurlijke overgang.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan t.a.v. reden 2.3:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reden 2.4:

Met de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte kavel wordt de eerste stap gezet om het beekdal verder te ontwikkelen.

Beantwoording reden 2.4:

Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.6 en 1.7.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan t.a.v. reden 2.4:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reden 2.5:

Mocht de ontwikkeling doorgang vinden overweegt inspreker om een planschede claim in te dienen.

Beantwoording reden 2.5:

Er is geen enkele verwachting dat het plan de waarde van de woning van insprekers nadelig beïnvloed. Het staat betrokkenen echter vrij om een planschadeverzoek in te dienen bij het bevoegd gezag.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan t.a.v. reden 2.5:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 3 (J.A.M. Buiks-Hendrickx, Altenaarweg 4, 4891 PJ Rijsbergen, brief 4 september 2014)

Inspreker is om de onderstaande redenen niet blij met het onderhavige woningbouwontwikkeling:

Reden 3.1:

Door de ontwikkeling van het plan dringt verstedelijking binnen in het beekdal en tast de eeuwenoude dorpsrand aan. Het Landschapsontwikkelingsplan Zundert geeft aan dat uitbreiding van stedelijk gebied vraagt om hoogwaardige dorpsranden die rekening houden met de aanwezigheid van de beekdalen. Belangrijk is ook dat ze hier hun breedtemaat houden

Beantwoording reden 2.1:

De huidige dorpsrand wordt aan de westzijde gevormd door de tuinen van de midden jaren '90 gebouwde woningen, aan de oostzijde door het te saneren boomkwekerijbedrijf. De verstedelijking is beperkt en resulteert in een fraaie dorpsrand. Hieronder begrepen de sanering van het bedrijf en de realisatie van groenelementen in lijn met de historische groene kamers die hier ooit aanwezig waren. Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten die het landschapsontwikkelingsplan aandraagt.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan t.a.v. reden 2.1:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reden 3.2:

In de beleidsnota ruimte-voor-ruimte gemeente Zundert 2012 staat dat locaties voor ruimte-voor-ruimte woning dienen te zijn aangeduid in de structuurvisie. Hiervan is in onderhavig geval geen spraken.

Beantwoording reden 3.2:

Zoals aangegeven bij de beantwoording van inspraakreactie 1.7 wordt niet langer op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling een deel van de voorgenomen ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan t.a.v. reden 3.2:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reden 3.3:

Het betreft een hoog archeologisch gebied. Met een ophoging van de kavels zou het oorspronkelijk natuurlijke verval verloren gaan.

Beantwoording reden 3.3:

Daar waar grond- en bouwwerkzaamheden zijn beoogd is recent een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek toont aan dat er op deze gronden geen archeologische waarden zijn te verwachten. Het plan voorziet niet in een ophoging van de kavels.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan t.a.v. reden 3.3:

De onderzoeksresultaten van het archeologisch onderzoek worden in het bestemmingsplan opgenomen en verwerkt.

Reden 3.4:

Met de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte kavel wordt de eerste stap gezet om het beekdal verder te ontwikkelen.

Beantwoording reden 3.4:

Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.6 en 1.7.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan t.a.v. reden 3.4:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reden 3.5:

Nabij de locatie staat een 62 jarige boom die op de gemeentelijke lijst staat met waardevolle en beschermde bomen. De ontwikkeling kan het voortbestaan van deze boom in gevaar brengen.

Beantwoording reden 3.5:

De waardevolle boom wordt gerespecteerd en is binnen het plan ingepast. Middels een boom effect analyse (BEA) wordt getoetst of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten heeft op de boom. Indien noodzakelijk zal het plan hierop worden aangepast. Daarnaast zal de BEA voorwaarden stellen ter bescherming van de boom tijdens de uitvoering van het plan.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan t.a.v. reden 3.5:

De tekst in de plantoelichting wordt aangevuld.

Reden 3.6:

De verkeersdruk zal sterk toenemen, een goede ontsluiting is niet voorhanden. Het woongenot van bewoners zal onder druk komen te staan. Zeker als het geïnitieerde landgoed en de recreatieve plannen in het beekdal hun beslag krijgen.

Beantwoording reden 3.6:

Voor de beantwoording van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2. In aanvulling hierop dient vermeld te worden dat recreatieve mogelijkheden, alsook het geïnitieerde landgoed, geen onderdeel vormen van onderhavig plan.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan t.a.v. reden 3.6:

De tekst in de plantoelichting wordt aangepast.

Reden 3.7:

Het plan zou in een breder geheel moeten worden opgezet in lijn met geldende beleidslijnen.

Beantwoording reden 3.7:

De aangepaste toelichting laat een doorkijk zien naar het geïnitieerde landgoed. Onderhavig plan en het landgoed resulteren in een totale gebiedsontwikkeling en zijn integraal op elkaar afgestemd.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan t.a.v. reden 3.7:

De tekst in de plantoelichting is aangepast.

Reden 3.8:

Gevraagd wordt of het college zich buigt over den inspraakreactie of dat dit enkele ambtelijk in behandeling wordt genomen.

Beantwoording reden 3.8:

De beantwoording van inspraakreacties worden ambtelijk voorbereid en vertaald in een rapportage. Het college stelt deze, eventueel gewijzigd, vast.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan t.a.v. reden 3.8:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reden 3.9:

Inspreker is eigenaar van een perceel nabij het Brandslootpad. Alhier zouden mogelijkheden liggen voor een stedelijke uitbreiding, hoogwaardige dorpsafrondering en een oplossing voor de parkeerproblemen van de supermarkt. Inspreker is bereid om te komen tot een veel beter planvorming.

Beantwoording reden 3.9:

Met inspreker zal een gesprek worden gearrangeerd. Een eventuele (beperkte) ontwikkeling, binnen de mogelijkheden die omgeving biedt, staat los van het plan Hofdreven 11.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan t.a.v. reden 3.9:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Vooroverlegreacties

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

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Provincie Noord-Brabant, Cluster Ruimte
- Waterschap Brabantse Delta

1. Provincie Noord-Brabant, Cluster Ruimte

Reactie 1.1:

Naast het plan 'Hofdreven 11' is er een initiatief voor de ontwikkeling van een Landgoed. Voorafgaand aan de procedure zijn deze ambtelijk besproken waarbij de provincie aandrang op een totaalvisie met onderbouwing. Deze ontbreekt in onderhavig bestemmingsplan.

Beantwoording 1.1:

In de voorontwerpfase van het bestemmingsplan 'Hofdreven' is bewust nog geen doorkijk gegeven naar het geïnitieerde landgoed (totaalvisie). Enerzijds omdat dit de aandacht van het plan zou afleiden, anderzijds omdat de uitwerking van het landgoed nog onvoldoende concreet was. Gezien de reactie van de provincie en de omwonende, en omdat de uitwerking van het landgoed steeds concreter wordt, zal in het ontwerp bestemmingsplan wel een totaalvisie met onderbouwing worden opgenomen.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.1:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.

Reactie 1.2:

Mede gelet op het ontbreken van de hiervoor aangehaalde totaalvisie is de onderbouwing dat het plan resulteert in een kwalitatieve afronding van het stedelijk gebied niet toereikend. Alsmede is er geen zekerstelling voor de realisatie van de in het plan opgenomen groenelementen die onderdeel vormen van de stedelijke afronding.

Beantwoording 1.2:

De in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen toelichting en totaalvisie zal onderbouwen dat de ontwikkeling wel degelijk resulteert in een kwalitatieve afronding van het stedelijk gebied. Daarnaast zal de aanleg en instandhouding van de in het plan opgenomen groenelementen privaatrechtelijk en planologisch worden vastgelegd.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.2:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.

Reactie 1.3:

De toevoeging van de meest noordelijke nieuwe woning is gelegen binnen het in de Verordening ruimte (Vr) aangewezen 'bestaand stedelijk gebied'. De woning ten zuiden hiervan en de daartegenover gelegen woning liggen hier buiten en zijn enkel mogelijk op basis van artikel 4.12 Vr 'beperkte afronding bestaand stedelijk gebied' (dus niet ruimte-voor-ruimte). De verantwoording ten aanzien van de bepalingen in dit artikel is onvoldoende.

Beantwoording 1.3:

De twee woningen buiten 'bestaand stedelijk gebied' zullen op basis van artikel 4.12 Vr 'beperkte afronding bestaand stedelijk gebied' worden verantwoord. De in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen toelichting zal onderbouwen dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.3:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.

2. Waterschap Brabantse Delta

Reactie 2.1:

Ondanks dat de hoeveelheid verhard oppervlak binnen het plangebied zal afnemen zijn en er zodoende geen verplichting is tot waterretentie wordt gevraagd de mogelijkheid hiertoe te onderzoeken.

Beantwoording 2.1:

Het schoonregenwater zal in het plangebied worden opgevangen en geïnfiltreerd.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.1:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangevuld.

Reactie 2.2:

Verzocht wordt in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC.

Beantwoording 2.2:

De verzochte aanvulling zal worden opgenomen.

Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 2.2:

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangevuld.