



Inspraak- en vooroverlegrapport

Behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan
"Nieuwe Akker" te Rijsbergen

2016/5655

1. Inleiding

Plan Nieuwe Akker

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit 12 grondgebonden woningen. Aan de Nieuwe Akker worden projectmatig 6 twee-onder-een-kap woningen van twee bouwlagen met kap gerealiseerd in aansluiting op de bestaande woonwijk. Deze woningen krijgen aan de achterzijde van het perceel een uniforme beukenhaag. Tezamen met de bestaande aangrenzende houtwal ontstaat hierdoor een groene dorpsafronding.

Op het terrein van het voormalige bestratingsbedrijf worden ruime boskavels ontwikkeld voor vrijstaande woningen van 1,5 bouwlagen en een kap. Hiermee wordt een stedenbouwkundige overgang gecreëerd van de bestaande dichte parkachtige woonomgeving naar het open buitengebied waar vrijstaande woningen staan op ruime percelen van 1 laag met een kap.

Bestemmingsplan procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, volgens de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen van 10 september 2015 tot en met 21 oktober 2015. Op 5 oktober 2015 hebben de projectontwikkelaar en 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, Waterschap Brabantse Delta en de Brandweer Midden- en West-Brabant.

In onderhavig inspraak- en vooroverlegrapport zijn de inspraakreacties (hoofdstuk 2) en overlegreacties (hoofdstuk 3) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Naar aanleiding van de inspraakprocedure wordt tevens een aantal ambtelijke wijzigingen in het plan doorgevoerd. Deze ambtelijke wijzigingen zijn in hoofdstuk 4 toegelicht.

2. Beantwoording inspraakreacties

Tijdens de inspraakperiode is er een inspraakreactie ingediend. In dit hoofdstuk is deze samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording waarbij is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De reactie is weliswaar samengevat maar wel in zijn totaliteit beschouwd.

1. G. Koopman en M. van de Wassenberg, Nieuwe Akker 2, 4891 NV Rijsbergen. Brief 13 oktober 2015 (2015/13246)

Reactie 1.1:

Insprekers hebben een tuinuitgang naar het plangebied, bij realisatie van het voorgenomen plan verdwijnt de mogelijkheid om via deze tuinuitgang het perceel van insprekers te verlaten/betreden. Gevraagd wordt het bestemmingsplan aan te passen zodat de tuinuitgang kan worden gehandhaafd.

Beantwoording 1.1:

Tussen de ontwikkelaar en inspreker is een passende afspraak gemaakt waardoor de tuinuitgang kan blijven bestaan.

Aanpassingen bestemmingsplan t.a.v. reactie 1.1:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Beantwoording vooroverlegreacties

In het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro zijn een drietal vooroverlegreacties ingediend. In dit hoofdstuk zijn deze samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording waarbij telkens wordt aangegeven of de reacties leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Reacties zijn weliswaar samengevat maar wel in hun totaliteit beschouwd.

1. Provincie Noord-Brabant, Cluster Ruimte. Brief 23 oktober 2015 (2015/13831)

De provincie heeft ten aanzien van de stedelijke afronding van de 6 tweekappers aan de Nieuwe Akker in principe geen opmerkingen aangezien deze binnen de Verordening ruimte (Vr) liggen binnen 'Bestaand stedelijk gebied'. De reactie van de provincie richt zich met name op de 6 vrijstaande woningen op het voormalig bestratingsbedrijf. Deze liggen binnen de provinciale aanduiding 'integratie stad-land', de onderliggende regelgeving van deze aanduiding dient beter verantwoord te worden in het plan.

Reactie 1.1:

De voorgestane ontwikkeling van 6 vrijstaande woningen is voorstelbaar doch ontbreekt er een uitgewerkte totaalvisie waardoor onvoldoende is onderbouwd dat de 'rode ontwikkeling in evenredigheid met groen en blauw worden ontwikkeld'. Dit is een van de voorwaarden voor ontwikkelingen binnen de aanduiding 'integratie stad-land'.

Beantwoording reactie 1.1:

In de toelichting van het bestemmingsplan is een totaalvisie opgenomen waarin op abstract niveau is weergegeven hoe Rijsbergen Zuidwest zich kan ontwikkelen tot een landelijk woonmilieu met hoge landschappelijke kwaliteit. Onderhavig plan is de eerste fase om deze visie te bereiken. Zoals in het voorontwerp bestemmingsplan reeds werd aangekondigd is er voor het 'groen' inmiddels een volwaardig beplantingsplan opgesteld waarmee de visie op dit onderdeel en voor deze fase nader is geconcretiseerd.

Deze eerste fase wordt gekenmerkt door de volledige ontmanteling van het voormalig bestratingsbedrijf. Dit is een bestaande rode functie welke gebiedsvreemd is, landschappelijk ontsierend en milieukundig ongewenst. Sanering van deze bedrijfslocatie heeft dus een grote toegevoegde waarde. Met de voorgenomen nieuwe invulling wordt de bestaande rode functie verkleind tot 6 vrijstaande woningen. Deze woningen zijn gesitueerd op boskavels waardoor een substantieel deel van het plangebied wordt vergroend.

Vermoed wordt dat de provincie de bestaande rode functie onvoldoende heeft meegenomen in haar overweging/reactie. De rode functie wordt immers fors (> 50%) verkleind en maakt plaats voor een groene functie. Dit terwijl de regels uit de Vr doen vermoeden dat er 'rood' kan worden toegevoegd als daar maar net zoveel 'groen/blauw' tegenover staat. In wezen bereiken wij met onderhavig plan dus een hogere meerwaarde dan de Vr voorschrijft.

Bij een volgende fase/project binnen de aanduiding 'integratie stad-land' zal er waar mogelijk nog meer ruimte zijn voor de ontwikkeling van groen en blauw. De grootste saneringsopgave is dan immers al behaald, er zal nieuw 'rood' ontstaan (en geen vervanging van) waarmee er meer (financiële)ruimte ontstaat voor nieuw 'groen/blauw'.

Aanpassing bestemmingsplan t.a.v. reactie 1.1:

De reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 1.2:

Het plan omvat geen toelichting inzake artikel 3.2 Vr (kwaliteitsverbetering landschap);

Beantwoording reactie 1.2:

Het plan is gelegen binnen 'Bestaand stedelijk gebied' en deels binnen de aanduiding 'integratie stad-land'. Artikel 3.2 Vr is niet van toepassing voor ontwikkelingen binnen deze gebieden. De provincie heeft dit in een nader bericht bevestigd.

Aanpassing bestemmingsplan t.a.v. reactie 1.2:

De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Brandweer Midden- en West-Brabant. Brief 30 september 2015 (2015/12722)

De brandweer heeft het plan globaal beoordeeld op brandveiligheid en heeft daarnaast een standaard advies gegeven ten aanzien van het aspect Externe veiligheid.

Reactie 2.1:

Uit de situatietekening is niet te controleren of de ingang vanuit de Nieuwe Akker naar de doodlopende weg geschikt is voor de bochtenstralen van brandweervoertuigen.

Beantwoording reactie 2.1:

De bocht is geschikt voor brandweervoertuigen. In de situatietekening zijn de betreffende bochtstralen toegevoegd.

Aanpassing bestemmingsplan t.a.v. reactie 2.1:

De reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie 2.2:

De afstand tot een primaire bluswatervoorziening is voor enkele woningen te groot.

Beantwoording reactie 2.2:

Een voorwaardelijke verplichting wordt in het bestemmingsplan opgenomen zodat er conform de daarvoor geldende eisen een extra primaire bluswatervoorziening wordt gerealiseerd.

Aanpassing bestemmingsplan t.a.v. reactie 2.2:

De reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Waterschap Brabantse Delta. Brief 21 oktober 2015 (2015/13718)

Het waterschap geeft een positief wateradvies. Wel hebben zij één opmerkingen;

Reactie 3.1:

Omdat het plan voorziet in een afname van het verhard oppervlakte is er geen verplichting tot het aanleggen van een retentievoorziening. Omdat de bodemopbouw en grondwaterstanden in de omgeving over het algemeen wel geschikt zijn voor retentie wordt ter overweging meegegeven eventuele infiltratiemogelijkheden te onderzoeken.

Beantwoording reactie 3.1:

Bij de civiele uitwerking van de openbare ruimte zal worden gekeken of aanvullende maatregelen getroffen kunnen worden om regenwater te infiltreren binnen het plangebied. Denk hierbij aan de afwatering van de nieuwe straat op de naastgelegen berm of vergelijkbare mogelijkheden.

Aanpassing bestemmingsplan t.a.v. reactie 3.1:

De reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan, aanpassing waterparagraaf.

4. Ambtshalve wijzigingen

Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan zijn er in het ontwerp bestemmingsplan een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In dit hoofdstuk worden deze toegelicht.

Wijziging 4.1:

In de nabijheid zijn enkele veehouderijbedrijven gelegen waardoor gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan een geurverordening in procedure wordt gebracht.

Wijziging 4.2:

Zoals reeds in het voorontwerp bestemmingsplan werd aangekondigd omvat het ontwerp bestemmingsplan een volwaardig beplantingsplan.

Wijziging 4.3:

Om sturing te geven aan de beeldkwaliteit van de toekomstige woningen is een beeldkwaliteitplan opgesteld en juridisch verbonden aan de bouwregels.

Wijziging 4.4:

De bestemming Groen – Landschapselement wordt 1 meter verbreed richting de twee-onder-een-kap woningen zodat de hier aan te leggen haag planologisch wordt beschermd.

4. Conclusie

De ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties worden deels gegrond verklaart en verwerkt in het plan. Met inachtneming van de in dit rapport beschreven aanpassingen kan het ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.