

**Inspraak- en vooroverlegrapport
voorontwerpbestemmingsplan Verlengde Hofdreef**

Gemeente Zundert

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 6 februari 2014 tot en met 19 maart 2014. Op 17 februari 2014 heeft de gemeente 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 zoals de provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta.

Tijdens de inspraakperiode zijn vijf inspraakreacties en vijf 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. 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 (Verstraaten, Willem Pastoorsstraat 44, 4881 BR, Zundert)

Inspreker reageert per e-mail op de presentatie van het plan en geeft aan dat een bedrijventerrein in combinatie met een MFA en corsobouwplaats een goed initiatief is. Daarbij verwijst de inspreker wel naar de parkeerproblematiek van het Mencia.

Reactie 1.1:

Het heeft niet de voorkeur om parkeerplaatsen aan te leggen aan de Akkermolenweg. In het verleden zijn er mogelijk afspraken gemaakt met bewoners om dit niet te doen, in verband met de toename van verkeer op de Akkermolenweg.

Het volgende wordt voorgesteld door Inspreker voor wat betreft parkeren:

1. Parkeerterrein v.v. Moerseboys;
2. Buurtschap De Markt. Het bouwen vindt plaats vanaf medio mei tot september. Dit is voor het grootste gedeelte buiten het schoolseizoen. Hierdoor kan de bouwplaats ook benut worden voor parkeren tijdens het schoolseizoen;
3. Aan de zijkant van het schoolgebouw, aan de zijde waar de Randweg Zundert komt te liggen.

Beantwoording 1.1:

Voor parkeren is onderzoek gedaan naar het benodigd aantal parkeerplaatsen en de inpassing hiervan. Door de ontwikkeling is het (overloop) parkeren binnen het plangebied voor het Mencia onmogelijk en moet hier een oplossing voor komen. Deze is aan de hoofdentree van de school mogelijk, aan de Akkermolenweg. Er wordt hierbij één richting gehanteerd, zodat keren op de Akkermolenweg niet nodig is. Daarbij worden de parkeerplaatsen voornamelijk gebruikt door personeel, waardoor het aantal verkeersbewegingen beperkt blijft. Een tweede deel van de parkeerplaatsen is bestemd op het terrein van de Verlengde Hofdreef zelf, waarbij eveneens één richting wordt gehanteerd en ontsloten wordt op de parallelweg langs de randweg. Indien geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor een brede school, kunnen de gronden van deze parkeerplaatsen uitgegeven worden als onderdeel

van de uit te geven bedrijfskavels. De parkeerplaatsen die hier zijn voorzien, staan dus ten dienste van de MFA en zijn niet nodig als er geen MFA komt. Ons inziens is dit de juiste ruimtelijke oplossing teneinde een eventueel toekomstig parkeerknelpunt te voorkomen.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.1:

Het parkeren wordt zowel aan de Akkermolenweg als op het bedrijventerrein verbeterd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 2 (Van Elteren, Willem Pastoorsstraat 20, 4881 BR Zundert)

Reactie 2.1:

Mocht het zijn dat bewoners van de aangrenzende percelen aan de Verlengde Hofdreef de mogelijkheid krijgen om extra grond aan te kopen om bij de tuin te betrekken en derhalve zelf te beheren, dan staat inspreker open voor een eventueel aanbod van de Gemeente.

Beantwoording 2.1:

In deze fase zien wij geen noodzaak om gronden te verkopen. De vierkante meters zijn hard nodig om een goede ruimtelijke invulling te geven aan het plangebied. De groenbestemming grenzend aan de achtertuinen wordt ingezet als buffer tussen de woonbestemming en de bedrijvenbestemming. Dit om het gebruik binnen beide bestemmingen zo min mogelijk te beïnvloeden.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.1:

Geen

Reactie 2.2:

De corsobouwplaats is het afgelopen jaar meerdere malen tot geluidsoverlast geweest. Inspreker had liever gezien dat deze vooraan gesitueerd zou zijn langs de Verlengde Hofdreef zelf. Inspreker vertrouwd erop dat de gemeente passende maatregelen zal nemen en afspraken zal maken. Tot slot gaat de inspreker ervanuit dat de corsobouwplaats niet dichterbij zijn perceel z'n bestemming gaat krijgen.

Beantwoording 2.2:

Voor buurtschap Markt is gezocht naar de beste locatie voor permanente vestiging van de bouwplaats, waarbij de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd: In of nabij het buurtschap op een duurzame locatie in eigendom bij de gemeente. Het buurtschap is geheel binnen de bebouwde kom gelegen. Er zijn dan ook geen locaties waar een bouwplaats kan worden gerealiseerd die voldoet aan, met name, milieukundige eisen. Een permanente plek op het bedrijventerrein Verlengde Hofdreef is de enige haalbare mogelijkheid gebleken voor buurtschap Markt.

De overlast voor omwonenden wordt beperkt wanneer de bouwplaats in een hoek wordt gesitueerd, waar de bouwplaats past binnen de milieuzonering en goed inpasbaar is. Een zichtlocatie is ook minder gewenst gelet op de beeldkwaliteit. De meest representatieve panden komen vooraan op het terrein. Tot slot worden afspraken gemaakt met het buurtschap, met name ook waar het gaat om parkeren en dubbelgebruik van parkeervoorzieningen op het bedrijventerrein en al dan niet bij de MFA.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 2.2:

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op onderdelen aangepast.

Inspraakreactie 3 (Stichting Akkermolen, Turnstraat 13, brief 11 maart 2014)

Gelet op de geringe afwijking voor wat betreft de hoogte binnen de molenbiotoop en de tijdsbeperking van de corsotent, is er tegen de aangegeven maximale bebouwingshoogte geen bezwaar. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een MFA, dit geen gevolgen mag hebben voor de bouwhoogte.

Reactie 3.1:

Inspreker maakt zich wel ernstig zorgen over de gevolgen van de geplande aaneengesloten dubbele rij bomen langs de Verlengde Hofdreef. Gevraagd wordt de bomenrij te laten vervallen. Wanneer daar niet voor wordt gekozen, wordt gevraagd de molenbiotoop te beschermen door:

- a. het opnemen van een gelijke bepaling over de hoogte van beplanting, zoals die door u is vastgesteld bij bestemmingsplan Randweg en
- b. de onderlinge afstand van bomen te vergroten en
- c. extra aandacht te geven aan de keuze van de soort bomen, waardoor deze op natuurlijke manier niet hoger worden van de maximale hoogte.

Beantwoording 3.1:

De bomenrijen zijn ingetekend in het beeldkwaliteitsplan, maar zijn overgenomen van het bestemmingsplan Randweg Zundert en vallen dus niet in het plangebied van de Verlengde Hofdreef. In het beeldkwaliteitsplan van Randweg Zundert is aangegeven dat de bomenrijen van de bestaande Hofdreef op dezelfde wijze worden doorgetrokken. Aangezien er wel groen aanwezig is in het bestemmingsplan, wordt de bepaling van bestemmingsplan Randweg Zundert, die in artikel 10 zijn opgenomen en betrekking hebben op de hoogte van de aan te leggen beplantingen, overgenomen in het bestemmingsplan Verlengde Hofdreef.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 3.1:

Het bestemmingsplan wordt op onderdelen aangepast.

Inspraakreactie 4 (Kustermans, Schijfs, Slootmans, Maas, De Graaf, De Vries, Godrie, Gommers-Tyne, Bruijns, Luijten, Akkermolenweg 2, 2a, 2b, 2c, 3a, 3b, 5, 7, 9a en 9b, brief 14 maart 2014)

Insprekers geven aan dat in het najaar van 2002, ten tijde van de planontwikkeling van de nieuwbouw van Mencia Sandrode, overleg heeft plaatsgevonden tussen bewoners, school en vertegenwoordigers van de sportverenigingen. Bewoners hebben daarbij aangestuurd op een verkeersluwe straat met een scheiding van gemotoriseerd verkeer en fietsers. Hier zijn destijds toezeggingen in gedaan.

Reactie 4.1:

Insprekers zijn van mening dat een ontsluiting van een parkeerterrein op de Akkermolenweg, alsmede het aanleggen van parkeervakken aan de genoemde weg strijdig zijn met de gemaakte afspraken.

Afspraken en toezeggingen zijn vastgelegd in:

1. het verslag van de informatie/inspraakavond van 22 oktober 2002, opgesteld door de gemeente Zundert;
2. ruimtelijke onderbouwing Nieuwbouw Mencia Sandrode (Bureau D'Hondt) pagina 4 en 5;
3. inspraakverslag artikel 19, lid 1 WRO, vastgesteld bij besluit van B en W van 17 december 2002, punten 4.4, 4.5 en 4.11;
4. Behandeling van de zienswijzen, ex artikel 19, lid 1 van de WRO, vastgesteld bij besluit van B en W van 22 april 2003, punt 4.

Gelet op die punten en de overtuiging dat:

- de Akkermolenweg te smal is voor zowel gemotoriseerd verkeer als grote aantallen fietsers, beide in twee richtingen;
- de verkeersveiligheid door bovenstaande af zal nemen;
- fietsers daarom in toenemende mate het voetpad zullen gebruiken hetgeen zal leiden tot gevaarlijke situaties voor omwonenden bij het verlaten van hun percelen;
- langs de stoeprand voor de school parkerende personenauto's en goederen leverende vrachtauto's de toegang tot en het vertrek van de percelen gelegen tegenover de school ernstig zullen belemmeren;
- automobilisten bij het keren van hun voertuigen op de Akkermolenweg niet anders dan gebruik kunnen maken van de opritten van percelen van buurtbewoners;
- er ook in de avonduren en weekeinden een toename zal zijn van het autoverkeer in de

- Akkermolenweg door overige gebruikers van de school en/of gymzaal, alsmede door corsobouwers van buurtschap De Markt, die hun auto niet op het eigen terrein kwijt kunnen;
- de verkeersdrukke en –overlast nog verder zullen toenemen als besloten wordt naast Mencia Sandrode een multifunctionele accommodatie te realiseren, voorzien insprekers verkeersveiligheidsproblemen en ernstige aantasting van het woongenot.

Verzocht wordt het plan aan te passen door:

- de gewenste parkeervakken niet in de groenstrook langs de Akkermolenweg te situeren, maar in de ten noorden van de school gelegen groenstrook of parkeervakken te creëren langs de oostzijde van de school, langs de toegangsweg naar de beoogde corsobouwplaats;
- de school voor mensen die hun auto op een van de bovenstaande plaatsen geparkeerd hebben en voor leveranciers toegankelijk te houden via de poort in het hek aan de oostzijde van het gebouw;
- een bord 'verboden voor gemotoriseerd verkeer' met onderschrift 'uitgezonderd bewoners' te plaatsen aan het begin van de Akkermolenweg.

Beantwoording 4.1:

Voor parkeren is onderzoek gedaan naar het benodigd aantal parkeerplaatsen en de inpassing hiervan. Door de ontwikkeling is het (overloop) parkeren binnen het plangebied voor het Mencia onmogelijk en moet hier een oplossing voor komen. Deze is aan de hoofdentree van de school mogelijk, aan de Akkermolenweg. Er wordt hierbij één richting gehanteerd, zodat keren op de Akkermolenweg niet nodig is. Daarbij worden de parkeerplaatsen voornamelijk gebruikt door personeel, waardoor het aantal verkeersbewegingen beperkt blijft. Een tweede deel van de parkeerplaatsen is bestemd op het terrein van de Verlengde Hofdreef zelf, waarbij eveneens één richting wordt gehanteerd en ontsloten wordt op de parallelweg langs de randweg. Indien geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor een brede school, kunnen de gronden van deze parkeerplaatsen uitgegeven worden als onderdeel van de uit te geven bedrijfskavels. De parkeerplaatsen die hier zijn voorzien, staan dus ten dienste van de MFA en zijn niet nodig als er geen MFA komt. Ons inziens is dit de juiste ruimtelijke oplossing teneinde een eventueel toekomstig parkeerknelpunt te voorkomen.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 4.1:

Het parkeren wordt zowel aan de Akkermolenweg als op het bedrijventerrein verbeterd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 5: (Van Hooijdonk, Willem Pastoorsstraat 2a, 4881 BR, Zundert

Reactie 5.1:

Inspreker stelt dat de ontsluitingsweg aan de achterzijde van de woning(en) van de Willem Pastoorsstraat behouden dient te blijven. Voorgesteld wordt om in overleg met betrokkenen de toegang wel af te sluiten om misbruik door onbevoegden te voorkomen. Algehele ontsluiting zal moeten kunnen blijven plaatsvinden langs de achtertuinen van de woningen aan de Bredaseweg.

Beantwoording 5.1:

Dit is geen aangelegenheid in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Zoals het nu op de verkavelingstekening ingetekend staat, zal er een openbaar toegankelijk achterpad blijven bestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan is de bestemming Groen aangeduid op de verbeelding. Deze bestemming staat een achterpad toe. Met de bewoners zal in een latere fase nader overleg worden gevoerd over de definitieve inrichting.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 5.1:

Geen

Reactie 5.2:

Gesteld wordt dat de locatie van de corsobouwplaats van buurtschap Markt zodanig is gesitueerd, dat de overlast voor omwonenden nog steeds groot zal zijn, hetgeen niet het uitgangspunt is geweest van het beleid om corsobouwplaatsen uit de directe woonomgeving weg te halen.

Beantwoording 5.2:

Zie hiervoor beantwoording 2.2.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 5.2:

Geen

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:

- Directie Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling Provincie Noord-Brabant
- Brandweer Midden- en West-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- Gemeente Rucphen
- Gemeente Breda

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant

Reactie 1.1:

Op grond van artikel 3.2 Verordening ruimte dient het plan te voorzien in een verplichte kwaliteitsverbetering. Hierin wordt voorzien door middel van een storting in het groenfonds. Deze kwaliteitsverbetering is echter nog niet zeker gesteld in het plan, bijvoorbeeld door middel van een overeenkomst. De provincie verzoekt in de zekerstelling van de kwaliteitsverbetering te voorzien en daarnaast het bedrag op te nemen in de plantoelichting.

Beantwoording 1.1:

Gemeente is akkoord met de toevoeging dat het voorstel kwaliteitsverbetering zoals dit voor het plan is verzonden aan de provincie tekstueel wordt opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan inclusief het bedrag ten behoeve van de kwaliteitsverbetering zoals dat op basis van de Handreiking is bepaald.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan 1.1:

- Opname nadere toelichting op kwaliteitsverbetering in de toelichting.

2. Brandweer Midden- en West-Brabant

Het advies is gebaseerd op de op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbare gegevens.

Reactie 2.1:

Samenvattend wordt aangegeven voldoende bluswater aan te leggen in het plangebied. Daarnaast wordt geadviseerd om bij het ontwerp van gebouwen aan de zijde van de wegen de glasoppervlakte te beperken ter verbetering van de veiligheid. Tot slot is het advies om de mogelijke locatie van het MFA zo ver mogelijk van de wegen af te vestigen, met name met het oog op zelfredzaamheid.

Beantwoording 2.1:

Van het advies wordt kennis genomen en zoveel mogelijk rekening mee gehouden bij de uitvoering van het plan. Gelet op de situering van het corsobuurtchap, kan de MFA niet verder van de wegen af komen te liggen, aangezien ook een aansluiting op het bestaande Mencia Sandrode noodzakelijk is. Het gebruik zal echter een belangrijke factor zijn, hierbij wordt het advies dan ook meegenomen.

Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 2.1:

Geen

3. Waterschap Brabantse Delta

Reactie 3.1:

De belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap zijn naar wens opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, daarom wordt een positief wateradvies afgegeven.

Beantwoording 3.1:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 3.1:

Geen.

4. Gemeente Rucphen

Reactie 4.1:

Gemeente Rucphen heeft kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan en geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording 4.1:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 4.1:

Geen.

5. Gemeente Breda

Reactie 5.1:

Gemeente Breda heeft kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan. Zeker gezien het gebied niet grenst aan het grondgebied van de gemeente Breda zijn er verder geen opmerkingen bij het plan.

Beantwoording 5.1:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 5.1:

Geen.

3. Overige wijzigingen

Een aantal redactionele en ambtshalve wijzigingen is doorgevoerd.