

Nota van inspraak

Voorontwerp bestemmingsplan ‘De Neerlanden II’

1 Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan ‘De Neerlanden II’ heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 12 juni 2019 tot en met 10 juli 2019 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn van 4 weken kon eenieder een inspraakreactie indienen. Er zijn vier inspraakreacties ontvangen. Daarnaast zijn er drie reacties ontvangen in het kader van het vooroverleg.

In paragraaf 2 van deze nota zijn de inspraakreacties samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In verband met de privacy van de insprekers zijn de namen en adressen van de insprekers niet opgenomen in het verslag. De lijst van insprekers is bekend bij de gemeente. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken.

In hoofdstuk 3 staan de eventuele aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties.

2 Inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan De Neerlanden II

2.1

Samenvatting inspraakreactie 1	Beantwoording inspraakreactie 1
De achtergevels van de hoofdgebouwen van diverse toekomstige achterburen komen zeer dichtbij ten opzichte van het voorgaand plan. Daarnaast mag op dit achtererfgebied zonder enige vergunning van alles gebouwd worden.	De gebiedsvisie van De Neerlanden is op een zeer uitgebreide en doorgronde manier met meerdere participatiemomenten tot stand gekomen. Er is rekening gehouden met de huidige omwonenden aan de Sterkselseweg door de percelen rug-aan-rug (met de tuinen tegen elkaar) te leggen zodat er een geruime afstand ontstaat tussen de beide hoofdgebouwen. De gebiedsvisie is door de raad vastgesteld op 23 oktober 2018. De indiener refereert naar een voorgaand idee uit de jaren '90 wat geen status heeft gekend. In dit idee staan de woningen haaks op de woningen aan de Sterkselseweg. Daardoor staan de woningen in dit plan dichterbij de achterste perceelgrens van de woningen aan de Sterkselseweg dan in het huidige plan. Ook daar is de mogelijkheid tot vergunningsvrij bouwen. Bij enkele percelen aan de Sterkselseweg kan daardoor de privacy tot op de achterste perceelgrens geschaad worden in dit plan. Vergunningvrij bouwen is bepaald op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en is derhalve hogere wetgeving die geldt op nationaal niveau. Deze wetgeving geldt voor zowel de nieuwe woningen als voor de bestaande woningen aan de Sterkselseweg. Er is een maximum diepte van het hoofdgebouw van 12 meter opgenomen waardoor een redelijke afstand is bepaald tussen de hoofdgebouwen van de nieuwe wijk en de Sterkselseweg. De hoofdgebouwen in het plan waar de indiener naar refereert staan dichterbij de achterste perceelgrens dan in de gebiedsvisie en het voorontwerp bestemmingsplan dat nu voorligt.
Er zit een groot verschil tussen het huidige plan en het voorgaande plan dat de indiener niet wenselijk acht. In het voorgaande plan zou een rustige weg voor bestemmingsverkeer komen aan de achterzijde van het perceel van de indiener.	Het voorgaande plan was niet meer dan een schetsontwerp en heeft geen rechtskracht als zijnde een bestemmingsplan of gemeentelijk beleid. Het voorontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de gebiedsvisie. Een belangrijk uitgangspunt van de gebiedsvisie is dat iedereen aan het groen woont. Een verkeersweg achter de woningen, waar geen woningen met de voorgevel naar gekeerd staan en waar geen langsparkeren is, heeft als gevolg dat er veel nodeloze ruimte ontstaat, die ook als groen ingericht kan worden. Met als uitgangspunt een groene buurt en een goed waterbergend vermogen (klimaatadaptatie) is het logisch om te streven naar zo min mogelijk onbenutte ruimte en onnodige verharding. Om die reden is er voor gekozen om de verkeerswegen te realiseren daar waar de weg optimaal nuttig is.

	Zoals in de vorige reactie aangegeven, is naar onze mening een redelijke afstand tot het perceel bepaald, waarbij zelfs een grotere afstand ontstaat dan bij het voorgaande idee. Deze gebiedsvisie is unaniem vastgesteld door de gemeenteraad op 23 oktober 2018 na een intensief participatietraject. Hiervoor zijn onder meer alle omwonenden uitgenodigd en zijn er diverse mogelijkheden geweest om te reageren op de voorstellen. Deze inspraakreactie is nieuw en derhalve niet meegenomen in de gebiedsvisie die als basis dient voor het voorontwerp bestemmingsplan. Een aanpassing van de gebiedsvisie naar het voorgaande plan van decennia geleden achten wij niet passend t.a.v. de opgaven waar we nu voor staan die in die jaren nog niet bekend waren.
In het verleden is door de gemeente via het bureau dat de verkoop van reststroken verzorgt een traject opgestart met de bewoners van de Sterkselseweg voor de verkoop van gronden, door de gemeente, aan de achterzijde van de woningen aan de Sterkselseweg en dat blijkt nu niet te leiden tot een vruchtbaar resultaat.	De gemeente onderzoekt de mogelijke aankoop van gronden door de bewoners van de Sterkselseweg en blijft in gesprek met de omwonenden. De aankoop van gronden door de bewoners heeft geen directe relatie met het bestemmingsplan: de achtertuinen van zowel de nieuwbouw als de bestaande woningen vallen in bestemmingen waarin een achtertuin mogelijk is.

2.2

Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording inspraakreactie
Het beeldkwaliteitsplan is niet gepubliceerd met het voorontwerp bestemmingsplan.	Het beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van de vastgestelde gebiedsvisie. Het beeldkwaliteitsplan is onderhevig aan een separaat besluitvormingstraject, waardoor het niet opgenomen is in het bestemmingsplan. Wanneer dit vastgesteld is, zal het een toetsingskader gaan vormen voor de welstands-/erfgoedcommissie. Het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan is gebruikelijk in de gemeente Cranendonck voor nieuwe grootschalige projecten.
De indieners stellen voor om ook woningen zonder kap te realiseren vanwege de betaalbaarheid en blijvende beschikbaarheid voor de doelgroep 55+ers (en ook andere doelgroepen).	Diverse projecten in de regio bewijzen dat woningen betaalbaar gerealiseerd kunnen worden voor verschillende doelgroepen, ook met een kap. Een blijvende beschikbaarheid voor de doelgroep 55+ers en andere doelgroepen hangt niet samen met het bouwen met of zonder kap.
Voor levensloopbestendige bungalow of patiowoningen is een grotere bebouwingsdiepte nodig.	In de gebiedsvisie (die de basis vormt voor het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan) zijn een aantal spelregels geformuleerd, die de hoofdlijnen in de vorm van bouwmassa, positie op de kavel en kleur- en materiaalgebruik van gevels en daken vastleggen. In de gebiedsvisie kiest de gemeente Cranendonck om het dorpse karakter van de nieuwbouwwijk te borgen. Om die reden willen wij graag aansluiten op de bestaande bebouwing

	en op de kenmerken van de omgeving (de zogenaamde Genius loci, de 'geest van de plek'). Binnen en naast de geformuleerde spelregels (zowel in de gebiedsvisie, als het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan) is er ons inziens nog voldoende speelruimte om de gewenste variatie te bereiken en om de juiste woningtypologieën te realiseren. De spelregels zijn nooit en te nimmer dogmatisch. Plaatselijk en/of incidenteel maatwerk is altijd mogelijk, maar het 'dorpse', landelijke karakter van de wijk is hierbij het leidmotief en vormt te allen tijde de basis voor de gebiedsvisie, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan. Een ontwikkeling met een overheersend (straat)beeld zonder kap past niet in het beeldkwaliteitsplan. Incidenteel is het mogelijk om een woning zonder kap te realiseren. In het plan zijn levensloopbestendige woningen met kap (woon- en slaapkamer op de begane grond en tweede slaapkamer en bergruimte op de verdieping) mogelijk. Zie de gebiedsvisie pagina 46. Een dergelijk type is goed realiseerbaar in combinatie met de opgenomen bebouwingsdiepte. De bouwdiepte van hoofdgebouwen varieert: 12m voor rondom brink, 15m voor buitenrand en ongelimiteerd voor boerenerf. Gelet op de minimale eisen in het bouwbesluit, de mogelijkheden voor aan- en uitbouwen in het bestemmingsplan en de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen, is er voldoende ruimte voor een woonprogramma op de begane grond.
De indieners stellen voor om ook ruimte te geven om één of meerdere projecten te realiseren m.b.t. onder andere Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.	Om flexibiliteit te houden zijn in het bestemmingsplan geen verdere kaders opgenomen ten aanzien van de woningtypologieën of de wijze van realisatie hiervan, anders dan de spelregels voor beeldkwaliteit in de drie aangeduide deelgebieden Boerenerf, Buitenrand en Brink.
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is geen woonvorm, maar een procesvorm.	De opmerking dat Collectief Particulier Opdrachtgeverschap geen woonvorm is, maar een procesvorm, nemen we mee in het opstellen van de stukken.
De definitie van termen als woonpercelen en per bouwmassa zijn niet voldoende helder om te beoordelen hoeveel en welk type woningen nu in welk gebied gebouwd mogelijk worden.	Het bestemmingsplan krijgt een flexibel karakter om in te kunnen spelen op actuele woonbehoeftes. In de bouwregels is opgenomen dat de voor 'Woongebied' aangewezen gronden ten hoogste 100 woningen met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde mogen worden gebouwd. Het begrip 'bouwmassa' is niet gericht op het bepalen van de hoeveelheid en welke type woningen in welk gebied mogen worden gebouwd. Het begrip 'bouwmassa' is gericht op hoeveel woningen dat wij stedenbouwkundig aanvaardbaar achten gezien de gebiedsvisie, aaneengebouwd te mogen worden en is gericht op de tabel artikel 5.2.2 hoofdgebouwen op woonpercelen.

	Het begrip “woonpercelen” is vermeld om te verduidelijken dat het alleen om een bouwperceel gaat ten behoeve van woningbouw. Er zijn bijvoorbeeld binnen de bestemming Woongebied ook nutsvoorzieningen mogelijk. In algemene zin is het bestemmingsplan op zodanige wijze opgebouwd dat in Deelgebied Het Boerenerf vrijstaande woningen met een groot perceel gerealiseerd kunnen worden, in deelgebied De Buitenrand gescheiden bouwvolumes (vrijstaand/twee onder-een-kap) en in De Brink (binnenrand) aaneengesloten bebouwing (rijtjeswoning). In artikel 5.2.2 en 5.2.3 en 5.2.5 wordt het begrip ‘woonpercelen’ gewijzigd naar ‘ten behoeve van wonen’.
--	--

2.3

Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording inspraakreactie
Indiener vraagt om de te voorziene groenstrook aan de Wulp te bestemmen als groen in plaats van de bestemming wonen.	De planfilosofie van de wijk is om iedere woning aan het groen te situeren. Die doelstelling hebben wij ook voor omwonenden. De intentie is ook daadwerkelijk om daar een groenstrook aan te leggen. Dit is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding ‘groen’ binnen de bestemming ‘Woongebied’.
Indiener vraagt naar de mogelijkheid om aan het einde van de Wulp een keerpunt voor verkeer te realiseren.	De ontwikkeling van De Neerlanden II heeft als gevolg dat er minder bewoners aan de doodlopende straat zullen wonen. De doodlopende straat is straks enkel ter ontsluiting van drie woningen en zal ongeveer 30 meter lang zijn. De parkeerstrook blijft gehandhaafd, de woningen hebben een eigen oprit en de straat is van voldoende breedte voor drie woningen. Wij voorzien daarom geen problemen met het in- en uitrijden van de bewoners en van hulpdiensten of het afvalverwerkingsbedrijf. Wij zien geen noodzaak om een keerpunt aan te leggen. De aanleg van een keerpunt heeft geen directe relatie met het bestemmingsplan.
Indiener geeft aan dat in de regels staat dat de minimale afstand van de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens en de voorgevellijn = 0,00 m is voor het woongebied rondom de Brink. Indiener stelt de vraag of de bewoners met hun woning tegen de perceelgrens mogen bouwen.	De constatering van de indiener is correct. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is een flexibel bestemmingsplan. Wij willen ruimte houden om te wisselen in het aantal meters voortuin voor het gehele project. Naar aanleiding van de reactie wijzigen we de bestemming van de straat Wulp, van de bestemming ‘Woongebied’, naar de enkelbestemming ‘Verkeer’. Tevens wordt de Houtsnip gewijzigd naar ‘Verkeer’.

2.4

Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording inspraakreactie
------------------------------	-------------------------------

De impact / normenoverschrijding van de A2 op het woon- en leefklimaat is een bedreiging voor de volksgezondheid en het welzijn van de inwoners en deze overschrijding is nooit op professionele wijze onderzocht. Ook is er geen recente MER-rapportage voorhanden/ gepubliceerd.	De gemeente is geen bevoegd gezag voor de Rijksweg A2. De milieueffectrapportage is enkel bedoeld voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Een autonome groei van het verkeer is geen plan of geen besluit en derhalve is een milieueffectrapportage niet in beeld. Middels een bestemmingsplanprocedure wordt voor de nieuwbouwwijk onderzoek gedaan en de afweging gemaakt of de beoogde bestemming mag worden gerealiseerd en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De ligging van de A2 kan gevolgen hebben voor nieuwe ontwikkelingen nabij de A2. De (milieu-)onderzoeken tonen aan dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de realisering van de nieuwbouwwijk, ook in relatie tot de impact van de A2. Op basis van NSL-monitoring (zie paragraaf 5.4.2) is, gelet op de concentraties in de jaren 2018, 2020 en 2030 aangetoond dat de concentraties afnemen en daardoor geen sprake is van een dreigende overschrijding. Aanvullend wordt opgemerkt dat op basis van 'Besluit gevoelige bestemmingen' (art. 2 sub 1 onder a) voorziet in een regeling voor gevoelige bestemmingen binnen een afstand van 300 meter naast een rijksweg. Ondanks dat het bestemmingsplan De Neerlanden II geen gevoelige bestemming toestaat, ligt het plangebied ruim buiten 300 meter vanaf de A2.
De uitspraak van de Raad van State over de Programmatische Aanpak Stikstof is van toepassing op onderhavig plan.	In de bijlage van de toelichting is het onderzoek naar de stikstofdepositie van de wijk toegevoegd. Het onderzoek laat zien dat de ontwikkeling van De Neerlanden II niet leidt tot significant negatieve effecten op de Natura 2000 gebieden in de omgeving.

3 Vooroverlegreactie

3.1

Samenvatting inspraakreactie provincie	Beantwoording inspraakreactie provincie
De visie is goed opgebouwd en voorzien van de nodige ruimtelijke afwegingen.	Dit nemen we voor kennisgeving aan.
Een onderbouwing op gemeenteniveau met betrekking tot de noodzaak om 100 woningen te realiseren op een uitbreidingslocatie ontbreekt. Ook is onvoldoende onderbouwd dat uitbreiding past binnen de gemaakte woningbouwafspraken.	De ladder voor duurzame verstedelijking (zie bijlage 1) is aangevuld op deze punten. De Neerlanden II was abusievelijk niet goed opgenomen in de woningbouwafspraken. Dit is hersteld. De Neerlanden II wordt meegenomen in de verdere woningbouwafspraken.
Er is onvoldoende toegelicht / Het is onvoldoende concreet hoe de investering ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt benut.	De groenzones die grenzen aan het buitengebied worden als landschappelijke inpassing opgenomen als bijlage bij de bestemmingsplanregels met een voorwaardelijke verplichting.

De voorwaardelijke bepalingen in het bestemmingsplan dienen gekoppeld te zijn aan een concreet inrichtingsplan.	Dit wordt zo opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Zie artikel 5.3.5.1, 5.3.5.2 en 5.3.5.3.
De aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' komt niet meer voor in de interim omgevingsverordening Noord-Brabant.	Dit nemen we mee in wijze van formulering in verdere stukken. Paragraaf 4.2.1 en 4.2.2 van de toelichting zijn aangepast op basis van de inwerkingtreding Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2

Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording inspraakreactie
Indiener stemt in met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. In het vooroverleg is goed en veel overleg geweest en zijn de adviezen overgenomen. De woonwijk heeft potentie om een voorbeeld te worden voor opvang en verwerking van water in een wijk op een mooie en goede manier.	Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.
Indiener adviseert in het ontwerp bestemmingsplan in de bijlage het schetsboek openbare ruimte en het waterhuishoudkundig plan op te nemen.	Het waterhuishoudkundig plan wordt opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Het schetsboek openbare ruimte wordt niet gekoppeld aan het bestemmingsplan.

3.3

Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording inspraakreactie
Indiener vraagt de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VBRZO toe te passen.	Mede vanwege de bereikbaarheid voor hulpdiensten is gekozen om de wijk aan meerdere kanten te ontsluiten. We zullen in de verdere uitwerking van het project er op letten dat er voldoende ruimte is voor hulpdiensten om parkerende auto's en verkeer te passeren. In de uitwerking nemen we tevens de eventuele plaatsing bluswatervoorzieningen mee.
Indiener heeft nog enkele tekstuele aanpassingen t.a.v. de toelichting	De tekstuele aanpassingen zullen overgenomen worden in paragraaf 5.5.2.

4 Aanpassingen

In de beantwoording van de inspraakreacties en vooroverlegreacties zijn de beoogde wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan en in het project toegelicht. Daarnaast zijn verschillende ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Hierna is een compleet overzicht van de wijzigingen weergegeven:

Verbeelding

- De bestemming van de bestaande wegen Houtsnip en Wulp wordt gewijzigd van Woongebied naar Verkeer.

- De beoogde groenstrook ten noorden van de bestaande weg Wulp (ter hoogte van de woningen Wulp 5, 7 en 9) krijgt de aanduiding 'groen'.

Regels

- In art. 5.1 wordt verwezen naar de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'groen'.
- In art. 5.2.1 sub c wordt vastgelegd dat maximaal 50 woningen per jaar gebouwd mogen worden. In art. 5.2.1 sub d is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om meer dan 50 woningen per jaar te kunnen realiseren indien dit geen stikstofdepositie veroorzaakt van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. In art. 5.2.2, 5.2.3 en 5.2.5 wordt 'op woonpercelen' gewijzigd in 'ten behoeve van het wonen'.
- In art. 5.3.1 sub c is het strijdig gebruik van sfeerverwarming, behoudens elektrische sfeerverwarming, toegevoegd.
- Art. 5.3.5.1, 5.3.5.2 en 5.3.5.3 gewijzigd met verwijzing naar het Landschapsplan
- Bijlage 1 'Landschapsplan' is toegevoegd

Toelichting

- Paragraaf 4.2.3 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' toegevoegd.
- Paragraaf 5.4.2 'luchtkwaliteit, toetsing initiatief' is aangevuld met volledig overzicht van concentraties uit de NSL-monitoring in de jaren 2018, 2020 en 2030.
- Paragraaf 5.5.2 'Externe veiligheid, toetsing initiatief' is aangevuld en aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreactie.
- Paragraaf 5.11.1 'Gebiedsbescherming' een beschrijving van stikstofonderzoek is toegevoegd, zie bijlage 11.
- Paragraaf 5.12.2 'Archeologie, toetsing initiatief' aangevuld met de resultaten van het archeologisch onderzoek en PvE.
- Paragraaf 5.9 'Verkeer en parkeren' en 'Bijlage 9 Memo Verkeertoets' zijn gewijzigd in die zin dat CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' van toepassing is. De resultaten blijven ongewijzigd.
- Paragraaf 5.10 'Water' is aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreactie.
- In paragraaf 7.2 'Maatschappelijke haalbaarheid' is de voortgang van de procedure verwerkt.
- De volgende bijlagen zijn toegevoegd:
 - Bijlage 5 is vervangen door een geactualiseerd akoestisch onderzoek wegverkeer.
 - Bijlage 11 is vervangen door een geactualiseerd stikstofonderzoek. De Aerius berekening die bij het voorontwerp was toegevoegd was uitgevoerd met Aerius versie 2016. Het geactualiseerde onderzoek is uitgevoerd in de nieuwe Aerius versie 2019.
 - Bijlage 12 Archeologisch onderzoek
 - Bijlage 13 Programma van Eisen Archeologie
 - Bijlage 14 Landschappelijke inpassing
 - Bijlage 15 Waterhuishoudkundig plan
 - Bijlage 16 Nota inspraak en vooroverleg

Lijst met reclamanten