

Nota van Inspraak voorontwerpbestemmingsplan
“Gerststraat”

1. Inleiding

Vanaf donderdag 17 oktober 2013 heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Gerststraat” voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode zijn er drie inspraakreacties ingediend. Tevens heeft de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 2 van deze nota wordt verslag gedaan van de ingekomen inspraakreacties en de reactie hierop. In hoofdstuk 3 zal verslag worden gedaan van de vooroverlegreactie van de provincie en de reactie hierop.

2. Inspraak

A: Inspraakreactie F.M.M. Govers, Gerststraat 9

Ingekomen mondelinge inspraakreactie:

1. Er is geen behoefte aan extra woningbouw in de kern Riethoven
2. De beoogde bouwlocatie diende altijd als zichtlocatie 'open gehouden' te worden
3. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er een stuk grond van een particulier en een stuk grond van de gemeente verworven te worden. Door Dhr. Govers is in het verleden reeds geprobeerd dit stuk grond te kopen, dat was destijds niet mogelijk. Waarom kan het nu wel worden verkocht en waarom maakt Dhr. Govers er dan niet als eerste aanspraak op
4. De ontsluiting van het plangebied zou via de Boekweitstraat moeten lopen. Dat is verkeerskundig een beter optie dan via de Gerststraat

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Bergeijk is als volgt:

1. De provincie hanteert voor het bepalen van woningbehoefte een provinciale prognose waarin wordt weergegeven wat de woningbehoefte is voor de komende 10 jaar per gemeente. Voor gehele gemeente Bergeijk betekent dit een behoefte aan 620 woningen voor de komende 10 jaar. De locatie Gerststraat met 4 woningen valt binnen dit aantal.
2. De stelling dat er sprake is van een zichtlocatie die voor altijd open gehouden dient te blijven delen wij niet. Het plangebied wordt aan 3 zijden omgeven door woonbebouwing. Er bestaat wel een doorzicht naar het buitengebied. Daar het plangebied is gelegen op de grens van het stedelijk en landelijk gebied is in het bestemmingsplan nadrukkelijk aandacht besteed om de beeldkwaliteit te waarborgen. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat de beoogde ontwikkeling een zo min mogelijk een belemmering vormt voor de transparantie naar het buitengebied. Er is daarom geen aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing, maar is de ontwikkeling als een element/cluster in het bijbehorende landschap te beschouwen. Het beeldkwaliteitsplan is door middel van regels en de verbeelding in het bestemmingsplan vastgelegd.
3. Enige jaren geleden is er gestart met verkoop van reststroken in Luyksgestel, waarna vervolgens de andere kernen van Bergeijk aan bod zouden komen. Door problemen over eigendomssituatie, gebruik etc. is deze verkoop gestopt. De afgelopen jaren zijn in de gemeente op verschillende locaties weer reststroken verkocht op aanvraag van bewoners. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal initiatiefnemer strook grond van gemeente verwerven. Er bestaan geen afspraken/ verplichtingen naar aangrenzende bewoners. Wel heeft dhr. Govers in het verleden proberen de grond te verwerven, dit is destijds afgewezen. Dhr. Govers heeft al wel een strook van ca. 2,5 meter gemeentegrond in gebruik genomen.
4. De huidige verkeerskundige situatie aan de Gerststraat biedt voldoende ruimte om een volwaardige verkeerskundige ontsluiting te realiseren. De huidige geplande ontsluiting is logischer dan een ontsluiting via de Boekweitstraat, waar de wegdoorsnede smaller is en er een pad voor langzaamverkeer wordt gekruist. Bovendien worden aan de Boekweitstraat al 2 woningen ontsloten via een doodlopend straatje, aansluiting van nog eens 4 woningen op dit smalle straatje is niet gewenst.

Ingekomen schriftelijke inspraakreactie:

5. Er is sprake van een bijzondere zichtlocatie welke in het recent vastgestelde bestemmingsplan nog nadrukkelijk behouden bleef. Ook het toegangspad tot deze zichtlocatie heeft een bijzondere groenbestemming.
6. Er is geen sprake van een normale dorpse invulling doordat de beoogde woonpercelen niet aansluiten bij de bestaande situatie.
7. De beoogde ontsluiting van het plangebied is onlogisch en smal. Een ontsluiting via de Boekweitstraat is een logischer alternatief.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Bergeijk is als volgt:

5. het recent vastgestelde bestemmingsplan wordt bedoeld op het bestemmingsplan "Riethoven/Walik 2012" Dit betrof een (wettelijke) actualisatie en met name een conserverend plan. Het betreft dan ook geen visie ten aanzien van toekomstig gebruik. Slechts projecten die voldoende concreet zijn uitgewerkt kunnen in een actualisatieproces meelopen. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan "Riethoven/Walik 2012" was er nog geen sprake van een concreet uitgewerkt ontwikkelingsplan voor de planlocatie aan de Gerststraat. De ontwikkeling is om die reden niet meegenomen in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan "Riethoven/Walik 2012".
6. Idem als standpunt op inspraakreactie A, punt 2
7. Idem als standpunt op inspraakreactie A, punt 4

B: Inspraakreactie dhr. en mevr. Van Veldhoven, Gerstraat 8

Ingekomen schriftelijke inspraakreactie:

1. Er is sprake van een bijzondere zichtlocatie welke in het recent vastgestelde bestemmingsplan nog nadrukkelijk behouden bleef.
2. Er is geen sprake van een normale dorps invulling doordat de beoogde woonpercelen niet aansluiten bij de bestaande situatie.
3. De beoogde situatie betreft geen logische stedenbouwkundige afronding van het stedelijk gebied en lijkt meer ingegeven door het financiële belang van initiatiefnemer.
4. Binnen de bestaande woningvoorraad kan in ruime mate voorzien in de lokale woningbehoefte.
5. Er wordt geen enkele relatie gelegd met de beschikbare harde plancapaciteit en de regionale afspraken over de aantallen en aard van de te bouwen woningen en de verdeling daarvan over de verschillende kernen. Er ontbreekt een toelichting dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte en waarom de bouw van de 4 woningen niet elders in het stedelijk gebied mogelijk is.
6. De inrichting van het gebied met groen is niet veiliggesteld. Vraagtekens worden geplaatst bij de berekening in de landschapsinvestering op basis van de LIR.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Bergeijk is als volgt:

1. Idem als standpunt op inspraakreactie A, punt 2 en 5
2. Idem als standpunt op inspraakreactie A, punt 2
3. Een locatie zal niet ontwikkeld worden als er sprake is van een negatieve exploitatie. Bij een ontwikkeling van een 'open plek' naar woningbouw is er al snel sprake van een waardevermeerdering van de grond. Bij een ruimtelijke afweging wordt in eerste instantie niet gekeken naar het (eventuele) financiële gewin, maar of een ontwikkeling ruimtelijke acceptabel is.
4. De provincie hanteert voor het bepalen van woningbehoefte een provinciale prognose waarin wordt weergegeven wat de woningbehoefte is voor de komende 10 jaar per gemeente. Voor gehele gemeente Bergeijk betekent dit een behoefte aan 620 woningen voor de komende 10 jaar. De locatie Gerststraat met 4 woningen valt binnen dit aantal.
5. De harde plancapaciteit van de woningbouwplannen voor de komende 10 jaar bedraagt momenteel ca. 500 woningen. Dit zijn bouwtitels die momenteel zijn opgenomen in de nu geldende bestemmingsplannen in alle kernen van Bergeijk. Het aantal van 620 woningen voor de 10 jaarsperiode is onderdeel van de regionale woningbehoefte zoals afgegeven in de provinciale woningbehoefteprognose.
6. Via de in het plan opgenomen groenbestemming is een groene inrichting veiliggesteld. Hoe de exacte groene inrichting eruit gaat zien is op dit moment nog niet bekend. Een landschappelijk inpassingsplan zal nog opgesteld moeten worden. Een dergelijk plan kan uiteindelijk gekoppeld worden aan de LIR, op die manier wordt ook verzekerd waar de LIR wordt geïnvesteerd. Het is voor initiatiefnemer echter niet verplicht om een LIR investering te doen op of nabij de planlocatie.

C: Inspraakreactie dhr. en mevr. Otten, Berkenheg 5

Ingekomen schriftelijke inspraakreactie:

1. In het kader van de zorgvuldigheid had in de vooraankondiging van de voorbereiding van het bestemmingsplan de inspraakmogelijkheid op het voorontwerp vermeld moeten worden.
2. In het stedelijk gebied is voldoende ruimte beschikbaar om op lege plekken in deze woningbehoefte te voorzien.
3. De ontwikkeling had bij de herziening van het Komplan Riethoven betrokken kunnen worden.
4. De beoogde situatie betreft geen logische stedenbouwkundige afronding van het stedelijk gebied.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Bergeijk is als volgt:

1. Wij dienen een aankondiging te doen wanneer er een bestemmingsplan wordt voorbereid. Vandaar dat er een vooraankondiging is gepubliceerd. Daar er nog geen documenten ter inzage werden gelegd is in de publicatie opgenomen dat er voorafgaande aan de ter inzage legging van het voorontwerp nog geen gelegenheid wordt geboden tot het indienen van inspraakreacties. Doordat al bekend was dat het voorontwerp echter kort hierop ter inzage zou worden gelegd had hier in het kader van de zorgvuldigheid op gewezen moeten worden.
2. Het is niet vanzelfsprekend dat elke lege plek in het stedelijk gebied van de kern Riethoven met woningbouw kan worden opgevuld. Open plekken dragen namelijk ook bij aan woon- en leefgenot in een landelijke kern en zorgen voor een verweving van bebouwd gebied en platteland. Daarnaast zien we de ontwikkellocatie Gerstraat als een logische afronding van de dorpsrand direct aansluitend op het bestaande stedelijk gebied.
3. Idem als standpunt op inspraakreactie A, punt 5
4. De ontwikkellocatie is wel degelijk een 'open' plek in de bestaande noordelijke dorpsrand van Riethoven. Het ligt voor de hand om deze locatie in te vullen met woningbouw conform de aangrenzende woonbebouwing. Juist vanwege de plek is er voor gekozen om deze locatie een extra sterke verbinding met het buitengebied te geven door de locatie niet met bebouwing af te sluiten zoals aan de Gerstraat en Boekweitstraat is gebeurd maar op deze plek de fysieke en visuele verbinding met het buitengebied te behouden. Dit wordt bewerkstelligd door het voorliggende woonconcept met een sterke referentie naar het boerenerf.

3. Vooroverleg

Vooroverlegreactie provincie

Ingekomen vooroverlegreactie:

1. De kwaliteitsverbetering dient plaats te vinden in het buitengebied. De beoogde kwaliteitsverbetering vindt plaats in het plangebied, welke als afronding bij het stedelijk gebied wordt getrokken.
2. Het plan mist de verantwoording mbt de afspraken die ten aanzien van de nieuwbouw van woningen zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot die afspraken en de beschikbare harde plancapaciteit.
3. Het plan mist een verantwoording ten aanzien van het beleid dat inbreiding van ruimtebeslag voor uitbreiding dient te gaan.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Bergeijk is als volgt:

1. **Hoewel dit niet direct uit de Verordening ruimte 2014 meer blijkt, is het uitgangspunt van de kwaliteitsberekening van het landschap, dat aantasting van het buitengebied gepaard gaat met een versterking van het buitengebied elders. Het is van belang dat er een overeenstemming is met de provincie Noord-Brabant over de ontwikkeling, alvorens het plan wordt voorgelegd aan de provincie voor een wijziging van de begrenzing.**
2. De provincie hanteert voor het bepalen van woningbehoefte een provinciale prognose waarin wordt weergegeven wat de woningbehoefte is voor de komende 10 jaar per gemeente. Voor gehele gemeente Bergeijk betekent dit een behoefte aan 620 woningen voor de komende 10 jaar. De locatie Gerststraat met 4 woningen valt binnen dit aantal
3. Aangezien het hier om een logische afronding van de dorpsrand gaat en deze locatie bij het stedelijk zou moeten horen is hier geen sprake van een uitbreiding maar wordt de ontwikkellocatie als inbreiding gezien. De gehele noordelijke dorpsrand is immers in de provinciale Verordening Ruimte opgenomen als bestaand stedelijk gebied. GS heeft de mogelijkheid om deze locatie d.m.v. een grenscorrectie ook als stedelijk gebied aan te duiden. Dit zal na vaststelling van het bestemmingsplan aan GS worden verzocht.