



Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Haps, Putselaarstraat ong.”

Inleiding

De initiatiefnemers zijn eigenaar van een perceel aan de Putselaarstraat ongenummerd (ten noorden van nummer 11) te Haps. De initiatiefnemers wensen het perceel in ontwikkeling te brengen ten behoeve van de realisatie van één woning middels de zogenaamde Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de bevoegde instanties met de mogelijkheid om een reactie in te dienen. Ook is er een omgevingsdialoog gehouden.

Deze nota hoort bij het ontwerpbestemmingsplan als onderdeel van de toelichting.

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd en hen in de gelegenheid gesteld te reageren op het voornemen. Van de omwonenden zijn geen bezwaren ontvangen op het plan.

Reactie gemeente:

Er wordt kennis genomen van het omgevingsdialoog. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reacties niet aangepast. Omdat de omgeving op deze manier al bij de planvorming is betrokken, wordt voorgesteld voor dit plan geen formele inspraakprocedure te doorlopen en het plan direct als ontwerp ter inzage te leggen.

Reacties vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Haps, Putselaarstraat ong.” is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan:

1. De veiligheidsregio Brabant Noord
2. Waterschap Aa en Maas
3. Provincie Noord-Brabant

Hieronder worden de ontvangen reacties samengevat, waarbij de reactie van de gemeente is weergegeven.

Ad.1

Overlegreactie is ingediend door de veiligheidsregio Brabant Noord en ontvangen op 21 oktober 2021. De overlegreactie is tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk. In de overlegreactie is aangegeven dat externe veiligheid zoals gesteld in het bestemmingsplan niet relevant is. Over de provinciale weg N264 vindt sporadisch vervoer van gevaarlijke stoffen plaats maar de effecten reiken niet tot het plangebied. Een nader advies is dus niet noodzakelijk

Reactie gemeente:

Er wordt kennis genomen van de reactie in het kader van het vooroverleg. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.

Ad.2

Overlegreactie is ingediend door Waterschap Aa en Maas en ontvangen op 5 november 2021. De overlegreactie is tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk. In de overlegreactie is aangegeven dat het planvoornemen niet leidt tot een verhardingstoename van meer dan 500m². Verder raakt het plan geen bijzondere waterbelangen. Vandaar dat wij, op basis van ons huidige beleid, geen opmerkingen hebben.

Reactie gemeente:

Er wordt kennis genomen van de reactie in het kader van het vooroverleg. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.

Ad.3

Overlegreactie is ingediend door Provincie Noord-Brabant en ontvangen op 25 november 2021. De overlegreactie is tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk. In de overlegreactie is aangegeven dat:

1. Het perceel niet gelegen is op een aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie. Volgens de provincie beperkt de bebouwingsconcentratie zich tot het gebied gelegen ten noorden van de Putselaarstraat;
2. De ontwikkeling de openheid in het gebied aantast;
3. De locatie gelet op klimaatverandering niet logisch is;
4. De ruimte-voor-ruimte titel ontbreekt.

Zij raden aan om het plan te heroverwegen en niet in procedure te brengen.

Reactie gemeente:

Ad.1: In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Cuijk, geconsolideerd (vastgesteld 2022-06-30) heeft het betreffende perceel de gebiedsaanduiding overige zone - bebouwingsconcentratie.



bebouwingsconcentratie Bestemmingsplan Buitengebied Cuijk, geconsolideerd

Binnen de beleidsnotitie “Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied” is de beoogde locatie gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 6 Putselaar. Deze beleidsnotitie is doorvertaald binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. In de regels/begrippen is opgenomen dat een bebouwingsconcentratie een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster betreft, waaruit slechts geconcludeerd kan worden dat de onderhavige locatie overeenkomstig rechtstreeks geldend planologisch recht ingevuld mag worden als bebouwingsconcentratie (overeenkomstig de definities uit het bestemmingsplan). Daarmee staat ons inziens vast dat er sprake is van een bebouwingsconcentratie, en past deze ontwikkeling in de visie.

In dit gebied (zowel ten noorden als ten zuiden van de Putselaarstraat) komen relatief veel woonbestemmingen voor. Er is in dit opzicht geen sprake meer van een agrarisch gebied.

In het verleden hebben aan de Putselaarstraat 5a en 17 eveneens ruimte voor ruimte ontwikkelingen plaatsgevonden. Deze kavels zijn eveneens gelegen ten zuiden van de Putselaarstraat. Dus niet in het noordelijke gebied wat de provincie wel geschikt acht voor ruimte -voor-ruimte ontwikkelingen.

De bebouwingsconcentratie Putselaar te Haps wordt verdeeld door een noordkant en een zuidkant door de Putselaarstraat. Ruimtelijk gezien verschillen deze gebieden van elkaar, aan de noordkant is meer bebouwing aanwezig dan aan de zuidzijde waar meer ruimte is voor openheid en zichtlijnen. Het informele, kleinschalig dorpse karakter van dit gebied vermindert richting het westen. Hier wordt de structuur opener en grootschaliger; de bebouwing staat op grotere afstand van de weg en de groenstructuren worden minder gesloten. Nieuwe bebouwing zal voornamelijk langs het lint aan de hoofdweg van de Putselaarstraat worden gesitueerd. Het doel daarvan is het creëren van een goede verbinding en overgang naar buitengebied. Naarmate verder het buitengebied wordt ingegaan, wordt de dichtheid lager en de schaal van bebouwde en onbebouwde kavels groter. Doorzichten tussen de erven door vormen waardevolle elementen om deze beleving zichtbaar te maken. De overgang wordt bepaald door bebouwing omringd door landschapselementen en landbouwgronden. Verder uitgezoomd is de bebouwingsdichtheid binnen de bebouwingsconcentratie dichter dan elders in het buitengebied. Deze laatste bieden mooie vergezichten en het gevoel van ruimtelijkheid in een groene setting. Het versterken van deze relatie is één van de speerpunten van de gemeente. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt getoetst op de plaatselijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering, versterken van de groene karakteristiek, versterken van zichtrelaties en de geleidelijke overgang naar het buitengebied.

Ook is in zowel het bestemmingsplan Buitengebied 2010 als de daaropvolgende herziening 2016 het perceel aangeduid als bebouwingsconcentratie, waarbij de provincie destijds ten aanzien van dit aspect niet heeft gereageerd.

Daarmee is er sprake van een aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie.

Ad.2: Er is rekening gehouden met de openheid van het gebied, door de beoogde ruimte – voor - ruimte woning verspringend te situeren ten opzichte van de overige woningen, zodat de zichtlijnen binnen het gebied zoveel als mogelijk intact blijven.

Een andere positionering van de woning inclusief bijgebouw binnen het beoogde kavel is bespreekbaar. Echter een andere locatie binnen het perceel geeft weerstand van de buurtbewoners.

Hier gaat het om zeer beperkte toevoeging van 1 woning. Door de oude veldschuur van circa 135 m2 te slopen en het verplaatsen van de bestaande paardenbak wordt er een kwaliteitswinst behaald en is er meer zicht op het open landschap.

Conform stedenbouwkundig advies kan deze ontwikkeling nou juist de zichtlijnen versterken.

Het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit wordt verwerkt, door geen bomenrij te plaatsen en het achterstuk vrij te houden van beplanting.

Tevens is ervoor gekozen het inrichtingsplan aan te passen en de paardenbak te verplaatsen ten zuiden van de woning.



Landschapsplan

Ad.3: Het perceel zal worden opgehoogd, zoals dat ook in het verleden bij Putselaarstraat 17 is gedaan. De huidige sloot wordt uitgediept om het slotenpatroon in de omgeving te versterken. Dit kan tevens dienen voor de nodige waterretentie van het perceel. Ook is het plan voorgelegd aan het Waterschap in het kader van het vooroverleg en deze hebben geen opmerkingen gemaakt.

Ad.4: De ruimte-voor-ruimte titel wordt aangekocht voor vaststelling van het plan in de gemeenteraad. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie wel aangepast.

Aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties en inspraakreacties zijn de volgende wijzigingen (inclusief ambtshalve wijzigingen) in het voorontwerpbestemmingsplan aangebracht.

1. In de toelichting van het bestemmingsplan zal aangegeven worden dat het perceel zal worden opgehoogd.
2. Het inrichtingsplan wordt aangepast door verplaatsing van de paardenbak ten zuiden van de woning, geen bomenrij te plaatsen en het achterstuk vrij te houden van beplanting.

Bijlage

omgevingsdialoog

Vooroverlegreactie provincie

