

## **NOTA INSpraak EN OVERLEG VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN LOUWSTRAAT EN BURG DE GROOTSTRAAT**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Louwstraat en Burg de grootstraat' heeft van 3 april 2017 tot en met 15 mei 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn verschillende inspraak- en vooroverlegreacties binnengekomen. De reacties worden in deze nota kort samengevat en beantwoord. Geheel onderaan deze nota wordt aangegeven op welke punten het bestemmingsplan is aangepast. In het overzicht van de aanpassingen zijn tevens de ambtshalve wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan weergegeven.

### *Wet bescherming persoonsgegevens*

Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) zijn de reacties daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Wbp van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). Indien het noodzakelijk is ten behoeve van de uitvoering van een publieke taak, is het wel toegestaan om persoonsgegevens elektronisch beschikbaar te stellen. Dit heeft tot gevolg dat NAW gegevens met betrekking tot persoonsgebonden overgangsrecht wél in een bestemmingsplan mogen worden genoemd en elektronisch beschikbaar zijn. Omdat deze nota elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de inspraakreacties gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke reactie heeft ingediend is er een los overzicht van indieners van een vooroverleg- en inspraakreacties opgesteld. Dit overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld..

<b>INSPRAAKREACTIE</b>		<b>BEANTWOORDING</b>
<b>Onderdeel Burgemeester de Grootstraat</b>		
<p><b>1.</b> Ontvangen per brief op 3 mei 2017</p> <p>De inpassing van twee bouwkavels op het achterterrein van de panden Burgemeester de Grootstraat 20-24 is alleen goed mogelijk als er een ontsluiting gevonden kan worden vanaf 'de Spiering'. Pogingen om tot overeenstemming te komen met de eigenaresse van de belendende kavel De Spiering 16 zijn mislukt.</p> <p>Naar aanleiding van gesprekken met de gemeente is namens initiatiefnemer een nieuw planvoorstel ingediend.</p>	<p>Inmiddels heeft initiatiefnemer het perceel aan de Spiering 16 aangekocht. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om het achterterrein van het plangebied te ontsluiten op de Spiering. Met initiatiefnemer is kortgesloten om op het achterterrein de mogelijkheid voor één woning te bieden, die aansluit op de omliggende woningen (bungalows) aan de Spiering. Aan de voorkant zal dan één woning worden toegevoegd aan de Burgemeester de Grootstraat (gelegen tussen nr. 20 en nr. 18). Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de inspraakreactie van initiatiefnemer van het plan.</p> <p>Bijlage 1 van de inspraaknota maakt de voorgenomen indeling inzichtelijk.</p> <p><b>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op de verbeelding wordt de dubbele woning op het achterperceel vervangen voor een enkele woning.</li> <li>- De ontsluitingsweg van de burgemeester de Grootstraat naar het achterperceel komt te vervallen.</li> <li>- Op de verbeelding wordt een woning toegevoegd tussen de Burgemeester de grootstraat 18 en 20.</li> </ul>	
<p><b>2.</b> Ontvangen per brief op 12 mei 2017</p> <p>Het plan doet inbreuk op de ruimtelijke uitstraling, zonlicht en de privacy van de bewoner aan de Spiering 18. De bewoner verzoekt het plan te heroverwegen.</p>	<p>Allereerst moet opgemerkt worden dat de beoogde bestemmingswijziging een aanzienlijke functionele verbetering betekent ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Een bedrijfsbestemming waarbij maximaal 3 bedrijven zijn toegestaan, wordt daarbij omgezet naar woongebied. Op grond van het geldende bestemmingsplan is zelfs één bedrijf in de milieucategorie 3.2 toegestaan voor het exploiteren van Gas.</p> <p>De inspraakreactie is aanleiding de dubbele woning op het achterperceel te vervangen voor één woning. Daarbij komt de ontsluitingsweg te vervallen. De woning op het achterterrein wordt ontsloten op de Spiering. Uit gesprekken blijkt dat hiermee tegemoet wordt gekomen aan de wensen van de bewoner van de Spiering 18.</p> <p><b>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op de verbeelding wordt de dubbele woning op het achterperceel vervangen voor een enkele woning.</li> <li>- De ontsluitingsweg van de burgemeester de Grootstraat naar het achterperceel komt te vervallen.</li> <li>- Op de verbeelding wordt een woning toegevoegd tussen de Burgemeester de grootstraat 18 en 20.</li> </ul>	
<p><b>3.</b> Ontvangen per brief op 12 mei 2017.</p> <p>Het plan doet inbreuk op de ruimtelijke uitstraling, zonlicht en de privacy van de bewoner aan de Burgemeester de Grootstraat 18. De bewoner verzoekt het plan te heroverwegen.</p>	<p>Allereerst moet opgemerkt worden dat de beoogde bestemmingswijziging een aanzienlijke functionele verbetering betekent ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Een bedrijfsbestemming waarbij maximaal 3 bedrijven zijn toegestaan, wordt daarbij omgezet naar woongebied. Op grond van het geldende bestemmingsplan is zelfs één bedrijf in de milieucategorie 3.2 toegestaan voor het exploiteren van Gas.</p> <p>De inspraakreactie is toch aanleiding de dubbele woning op het achterperceel te vervangen voor één</p>	

		<p>woning. Daarbij komt de ontsluitingsweg te vervallen. De woning op het achterterrein wordt ontsloten op de Spiering.</p> <p>Uit gesprekken blijkt dat hiermee gedeeltelijk wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de bewoner van de Spiering 18.</p> <p>In de gesprekken is ook het voornemen toegelicht om aan de voorkant één woning toe te voegen aan de Burgemeester de Grootstraat (gelegen tussen nr. 20 en nr. 18). Hiermee wordt niet tegemoetgekomen aan de wensen van de indiener. De indiener geeft aan dat hiermee een woning wordt toegevoegd dicht tegen haar perceel. In de nieuwe situatie wordt de woning inderdaad op een kleine afstand (2 meter) van het buurperceel gerealiseerd. Deze situatie is stedenbouwkundige wenselijker dan de eerdere invulling in het voorontwerpbestemmingsplan. De afstand tussen de beide woningen blijft ons inziens met 11 meter wel ruim voldoende. Daarbij komt dat in het geldende bestemmingsplan sprake is van een volwaardige bedrijfsbestemming met veel ruimere gebruiks- en bouw mogelijkheden.</p> <p>De beoogde invulling beschouwen wij als een forse verbetering ten opzichte van de invulling in het voorontwerp en het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Bijlage 1 van de toelichting maakt de voorgenomen indeling inzichtelijk.</p> <p><b>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op de verbeelding wordt de dubbele woning op het achterperceel vervangen voor een enkele woning.</li> <li>- De ontsluitingsweg van de burgemeester de Grootstraat naar het achterperceel komt te vervallen.</li> <li>- Op de verbeelding wordt een woning toegevoegd tussen de Burgemeester de grootstraat 18 en 20.</li> </ul>
4.	<p>Ontvangen per brief op 15 mei 2017.</p> <p>Indiener vindt de dubbele woning naast zijn woning aan de Molenaarstraat 59 niet wenselijk.</p> <p>a. De dubbele woning met een nokhoogte van 8 meter past niet in het straatbeeld, naast een bungalow met plat dak met een hoogte van 3.20 meter. Bij de plannen van de bestaande bungalows destijds was er in verband met de uniformiteit alleen de mogelijkheid om een bungalow met plat te bouwen. Zelfs later was er geen mogelijkheid om op de bungalow een kap te realiseren.</p> <p>b. Destijds is uit privacyoverwegingen een grote kavel gekocht. Met het realiseren van een wooneenheid op 8m afstand van de perceelsgrens doet volgens de buurman inbreuk op de privacy.</p>	<p>Allereerst moet opgemerkt worden dat de beoogde bestemmingswijziging een aanzienlijke functionele verbetering betekent ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Een bedrijfsbestemming waarbij maximaal 3 bedrijven zijn toegestaan, wordt daarbij omgezet naar woongebied. Op grond van het geldende bestemmingsplan is zelfs één bedrijf in de milieucategorie 3.2 toegestaan voor het exploiteren van Gas.</p> <p>Naast de grote functionele verbetering verandert er qua bouw mogelijkheden niet veel ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan biedt immers al de mogelijkheid om een bedrijfshal tot 8 meter te bouwen op een afstand van 10 meter van de woning van de buurman. Met de beoogde ontwikkeling wordt een dubbele woning op 15 meter van de woning van de buurman mogelijk gemaakt met dezelfde bouw hoogte.</p> <p>De dubbele woning met een bouw- en goothoogte van 8 en 5 meter is bovendien goed inpasbaar in zijn omgeving. Het gebouw creëert een overgang tussen de woning aan de Molenaarstraat 59 (maximale bouw- en goothoogte van 6 en 3 meter) en de beoogde dubbele woning aan de Burgemeester de Grootstraat 24 (bouw- en goothoogte van 9 en 6 meter). De aangegeven bouw hoogte van 3,5 meter is de</p>

	<p>Dit zal leiden tot waardevermindering van mijn woning.</p> <p>c. In het plan wordt gesteld dat van de bestaande drie bedrijfswoningen (Burg. De Grootstraat 20, 22 en 24) er twee worden omgezet naar burgerwoningen. Wat wordt de gebruiksbestemming van de derde woning?</p>	<p>feitelijke bouwhoogte. Het bestemmingsplan biedt een bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3 meter. Op grond van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om op de woning aan de Molenaarstraat 59 een kap te realiseren.</p> <p>Met een afstand van de dubbele woning tot de naastgelegen perceelsgrens van 8m en de woning van 15 meter wordt voldoende rekening gehouden met de privacy van de bewoners.</p> <p>In het plan staat inderdaad dat twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Dit is niet voldoende duidelijk in de toelichting van het plan opgenomen. Feitelijk krijgen alle drie de woningen de bestemming burgerwoning. De woningen aan de burgemeester de Grootstraat 20 en 22 blijven in stand. De woning aan de Burgemeester de Grootstraat 24 wordt waarschijnlijk vervangen voor een dubbele woning.</p> <p><b>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In de toelichting wordt duidelijker beschreven dat wat de gebruiksfuncties worden van de bestaande bedrijfswoningen. Namelijk dat de woningen aan de burgemeester de Grootstraat 20 en 22 in stand blijven en de woning aan de Burgemeester de Grootstraat 24 wordt vervangen voor een dubbele woning.</li> </ul>
<b>Onderdeel Louwstraat</b>		
5.	<p>Ontvangen per brief op 5 mei 2017</p> <p>Indiener heeft zijn zorgen geuit met betrekking tot de ontwikkeling van de woonwerkkavels aan de Louwstraat. De indiener betreft de bewoner van het buurperceel aan de Louwstraat 27.</p> <p>Het grootste bezwaar richt zich op de in het voorontwerp opgenomen toegangsweg direct grenzend aan het buurperceel op 4 meter gelegen vanaf de woning. De weg heeft volgens indiener grote nadelige gevolgen op de onderdelen verkeersveiligheid, woongenot en leefbaarheid, schade aan de woning en devaluatie van de economische waarde van de woning.</p>	<p>De inspraakreactie is onder meer aanleiding te onderzoeken of er alternatieve invullingsmogelijkheden zijn voor deze locatie. Bij een andere invulling wordt onderzocht of de in het voorontwerp opgenomen ontsluitingsweg kan komen te vervallen.</p> <p>Het zoeken naar andere invullingsmogelijkheden vergt nog tijd. Daarom is dit planonderdeel nog niet rijp om als ontwerp ter inzage te worden gelegd. Omdat het planonderdeel Burgemeester de Grootstraat al wel verder in procedure kan worden gebracht, zal het bestemmingsplan worden opgeknipt. Het onderdeel Burgemeester de Grootstraat komt daarmee als ontwerp ter inzage te liggen. Het onderdeel Louwstraat wordt pas verder in procedure gebracht als meer duidelijk is over de beoogde invulling van dit gebied. Op dat moment kan deze inspraakreactie ook volledig worden beantwoord.</p> <p><b>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bestemmingsplan wordt opgeknipt, waarbij voorsnog alleen het onderdeel Burgemeester de Grootstraat als ontwerp verder in procedure wordt gebracht.</li> </ul>
<b>OVERLEGREACTIE</b>		<b>BEANTWOORDING</b>
6.	<p><b>Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's Hertogenbosch</b></p> <p>Binnengekomen per brief op 12 juli 2017</p>	<p>In de praktijk blijkt het voor initiatiefnemer moeilijk te zijn om concrete gegadigden te vinden voor de in het voorontwerp opgenomen woonwerkkavels. Op dit moment wordt de mogelijkheid onderzocht om de kavel een andere invulling te geven. Daarbij wordt gedacht aan één partij die de gronden kan afnemen waarmee de concrete behoefte direct kan worden aangetoond. Met een dergelijke oplossing hoeft ook geen</p>

	<p>In artikel 3.1, lid 2 van de Verordening Ruimte is bepaald dat bij een stedelijke ontwikkeling toepassing met worden gegeven aan de ladder van duurzame verstedelijking zoals ook is bepaald in artikel 3.6.1, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening.</p> <p>De provincie constateert dat de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking niet of nauwelijks is onderbouwd of er daadwerkelijk behoefte is aan wat men wil realiseren.</p>	<p>ontsluitingsweg te worden gerealiseerd waarmee gehoor wordt gegeven aan de inspraakreactie van de bewoner van de Louwstraat 27. Zie inspraakreactie 5 voor het besluit om de planonderdelen Burgemeester de Grootstraat en Louwstraat op te knippen zodat voor het zoeken naar andere invullingsmogelijkheden voor de Louwstraat nieuwe plannen kunnen worden voorbereid.</p> <p><b>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen:</b> Het bestemmingsplan wordt opgeknipt, waarbij vooralsnog alleen het onderdeel Burgemeester de Grootstraat als ontwerp verder in procedure wordt gebracht.</p>
7.	<p><b>Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's Hertogenbosch</b> Binnengekomen per e-mail op 12 april 2017</p>	
	<p>a. Voor het planonderdeel 'Burgemeester de Grootstraat' is het Waterschap akkoord.</p>	<p><b>Deze reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</b></p>
	<p>b. Voor het planonderdeel 'Louwstraat' is het waterschap niet akkoord. Het is nog onvoldoende duidelijk hoe en waar de berekende hemelwatervoorziening van 276 m3 wordt gerealiseerd. In de waterparagraaf 4.2.2 wordt onder het kopje 'locatiestudie' aangegeven dat in een later stadium een inrichtingsplan hiervoor wordt opgesteld. Uit het beplantingsplan (bijlage 1 bij de regels) blijkt echter dat binnen het plangebied maar zeer beperkt ruimte is voorzien voor (landschappelijke) inpassing. Wel staat er een zoekgebied (buiten het plangebied) aangegeven t.b.v. hemelwater en/of aanvullende compensatie.</p>	<p>Omdat naar aanleiding van andere reacties wordt opgeknipt en een andere invulling worden gegeven aan het onderdeel Louwstraat, zal het nieuwe BP Louwstraat te zijner tijd opnieuw aan het Waterschap worden voorgelegd voordat het ontwerp bestemmingsplan Louwstraat verder in procedure wordt gebracht.</p> <p><b>Deze reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</b></p>

#### OVERZICHT WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN INSPRAAK EN OVERLEG

##### Toelichting

- a. Enkele redactionele wijzigingen, zoals typefouten en vernummering, zijn doorgevoerd.
- b. Reacties 1 en 2 resulteren in aanpassing van paragraaf 2.2.2 van de toelichting dat een dubbele woning op het achterperceel wordt vervangen door een enkele woning, waarbij de woning wordt ontsloten op de Spiering.
- c. Reacties 1 en 2 resulteren in aanpassing van paragraaf 2.2.2 van de toelichting dat een woning wordt toegevoegd tussen de Burgemeester de Grootstraat 18 en 20.
- d. Naar aanleiding van de reacties 1 en 2 wordt als bijlage 1 bij de toelichting een stedenbouwkundige schets opgenomen met de nieuwe beoogde inrichting.
- e. Naar aanleiding van de reactie 4 wordt in de toelichting duidelijker beschreven dat de bestaande woningen aan de burgemeester de Grootstraat 20 en 22 in stand blijven en de woning aan de Burgemeester de Grootstraat 24 wordt vervangen voor een dubbele woning.
- f. Naar aanleiding van de reacties 5 en 6 is alle tekst die betrekking heeft op het planonderdeel de Louwstraat geschrapt uit de toelichting.

**Regels**

- a. Naar aanleiding van de reacties 5 en 6 is de bedrijfsbestemming (artikel 3) uit de regels geschrapt.

**Verbeelding**

- a. Naar aanleiding van de reacties 1 en 2 wordt de dubbele woning op het achterperceel vervangen voor een enkele woning.  
b. Naar aanleiding van de reacties 1 en 2 komt de ontsluitingsweg van de Burgemeester de Grootstraat naar het achterperceel te vervallen.  
c. Op de verbeelding wordt een woning toegevoegd tussen de Burgemeester de Grootstraat 18 en 20.

Naar aanleiding van de reacties 1 en 2 wordt in 2.2.2 van de toelichting verwerkt dat de in het voorontwerp bestemmingsplan voorziene ontsluitingsweg van de Burgemeester de Grootstraat naar het achterterrein komt te vervallen.

**OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN****Toelichting**

- a. Het planonderdeel De Louwstraat is komen te vervallen.  
b. Enkele redactionele wijzigingen zijn doorgevoerd.

**Regels**

- c. Het planonderdeel De Louwstraat is komen te vervallen.  
d. Enkele redactionele wijzigingen zijn doorgevoerd.  
e. Naar aanleiding van de conclusies uit het archeologisch onderzoek is de dubbelbestemming archeologie verwijderd.

**Verbeelding**

- a. Het planonderdeel De Louwstraat is komen te vervallen.  
b. Enkele redactionele wijzigingen zijn doorgevoerd.  
c. De bouwpercentages zijn verwijderd.  
d. Naar aanleiding van de conclusies uit het archeologisch onderzoek is de dubbelbestemming archeologie verwijderd.

Burgemeester en wethouders van Landerd,

de secretaris,

de burgemeester,

J.A.J. Lenssen

M.C. Bakermans

