



Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel

gemeente
Haaren

Besluit van de raad



Raadsvergadering	: 13 oktober 2016
Registratienummer	: 879
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan 'Kerkeind 21'

De raad van de gemeente Haaren;
in zijn vergadering van 13 oktober 2016;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 augustus 2016;
gelet op de behandeling in het raadsplein van 29 september 2016;
gelet op De Wro en de de ingekomen zienswijzen..

B E S L U I T :

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde reactie op de zienswijzen zoals beschreven in de nota van zienswijzen en daarmee:
 - a. Zienswijzen 1 en 2 ontvankelijk te verklaren;
 - b. Zienswijzen 1 en 2 ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Kerkeind 21' met als kenmerk NL.IMRO.0788.BP14HRNKerkeind21-ON01 ongewijzigd analoog en digitaal vast te stellen als versie NL.IMRO.0788.BP14HRNKerkeind21-VA01, waarmee het oprichten van een seniorenwoning mogelijk wordt;
3. Paragraaf 4.1 'Stedenbouwkundig plan' van de toelichting vast te stellen en deel te laten uitmaken van de 'Welstandsnota gemeente Haaren 2013';
4. Voor het onder 2 genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhalen van de kosten anderszins verzekerd is.

De raad van de gemeente Haaren,


Eric Dammingh
Griffier


Jeannette Zwijnenburg-van der Vliet
voorzitter

NOTA

Van

ZIENSWIJZEN

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

“Kerkeind 21”

Versie d.d. 22 juni 2016

1. Inleiding

Het door burgemeester en wethouders van de gemeente Haaren opgestelde ontwerpbestemmingsplan "Kerkeind 21", dat voorziet omschakeling van de bestemming "Agrarisch" naar de bestemming "Wonen", heeft in het kader van de zienswijzenprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode van 21 januari tot en met 2 maart 2016 heeft iedereen de gelegenheid gekregen zijn/haar zienswijze op dit plan kenbaar te maken.

Deze nota is een eindverslag van deze zienswijzenprocedure. Er wordt een weergave gegeven van zienswijzen, de gevolgde procedure en de reactie op de ingebrachte zienswijzen. In hoofdstuk 2 wordt een weergave gegeven van de ingekomen reacties. De zienswijzen worden puntsgewijs, kort samengevat weergegeven en vervolgens beantwoord. Tevens worden hier de ambtshalve wijzigingen aangegeven. In het derde en laatste hoofdstuk wordt aangegeven welke gevolgen de zienswijzen hebben voor het ter inzage gelegde ontwerpplan. In dat hoofdstuk staat ook welke wijzigingen er in het plan zullen worden doorgevoerd als gevolg van de zienswijzen.

2. Zienswijzen

Ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Kerkeind 21" zijn er 2 schriftelijke reacties bij de gemeente binnengekomen. Deze zijn opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze nota van zienswijzen.

De reacties zijn afkomstig van:

1. J. van Houtum, bij brief van 1 maart 2016;
2. H.J. van Esch, bij brief van 2 maart 2016.

Ontvankelijkheid

De termijn waarbinnen zienswijzen ingediend konden worden, liep van 21 januari tot en met 2 maart 2016. De reacties zijn binnen de termijn van ter inzage legging binnengekomen en daarom ontvankelijk.

Inhoudelijke behandeling reacties

De zienswijzen worden steeds puntsgewijs, kort samengevat, (*cursief en dik*) weergegeven en vervolgens beantwoord (normaal lettertype). Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet zijn genoemd, bij de beoordeling buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen worden in hun geheel beoordeeld.

A. J. van Houtum.

Het bestemmingsplan is opgesteld door Pouderoyen/ Aelmans, maar het is onduidelijk of de gemeente Haaren hierin een eigen afweging heeft gemaakt.

De gemeente Haaren laat bestemmingsplannen opstellen door daarin gespecialiseerde adviesbureaus, zoals in dit geval stedenbouwkundig adviesbureau Pouderoyen Compagnons. De gemeente behoudt echter haar bestuurlijke verantwoordelijkheid door een plan inhoudelijk te beoordelen en ervoor zorg te dragen dat dit plan in overeenstemming is met de gemeentelijke (beleids)uitgangspunten. Alleen dan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De gang van zaken wekt verbazing aangezien in 2013 het Komplan is vastgesteld.

Verwezen wordt naar de ingebrachte en gehonoreerde zienswijze tegen het komplan.

Dit betreft bestemmingsplan "Kom Haaren", met kenmerk NL.IMRO.0788.BPHaaren-VA02. In de toelichting van genoemd bestemmingsplan is het volgende opgenomen (waarbij de relevante tekst is onderstreept):

1.2 DOEL

De huidige planologische regelgeving voor de kern Haaren bestaat uit 15 bestemmingsplannen,

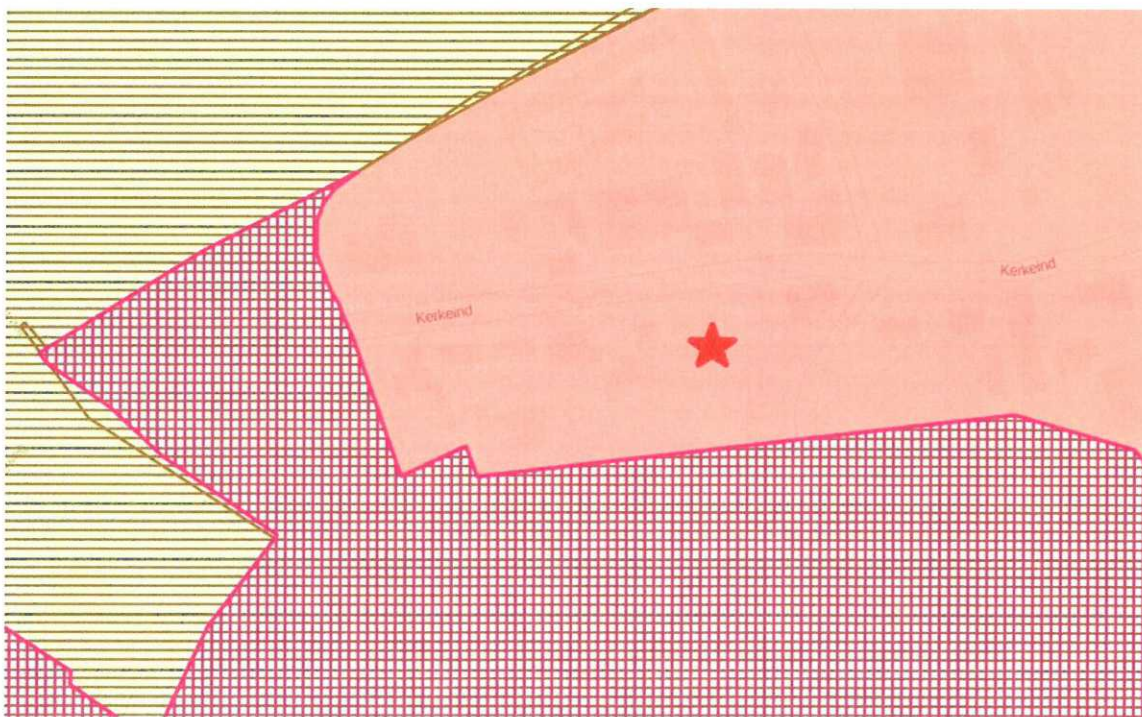
waarvan er 10 ouder zijn dan tien jaar. Middels de actualisering van de vigerende bestemmingsplannen ontstaat een actuele en eenduidige bestemmingsregeling vervat in één bestemmingsplan voor de hele kern. Als uitgangspunt geldt dat een beheersplan wordt opgesteld waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel niet in het bestemmingsplan opgenomen. Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor ontwikkelingen welke voldoende concreet zijn en waarvan de haalbaarheid aangetoond is.

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan "Kom Haaren" was voorliggend plan nog niet voldoende concreet om in die bestemmingsplanprocedure te worden meegenomen. Een bestemmingsplan betreft echter geen statische situatie, waaraan rechten kunnen ontleend dat er zich in de toekomst wel of geen ontwikkelingen zullen voordoen. Via de juiste procedure kan de planologische status worden aangepast. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin.

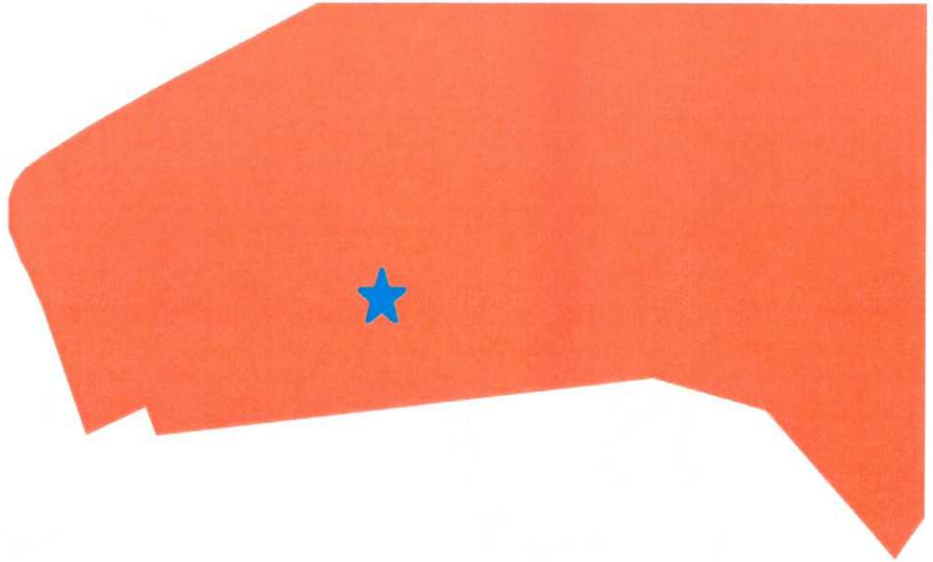
De ingediende zienswijze had geen betrekking op voorliggende kavel, maar op het onjuist bestemmen van de voortuin, zoals de navolgende afbeelding laat zien. De relevantie hiervan wordt niet gevolgd. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De woning grenst aan het weiland en raakt hiermee rondom ingebouwd.

Een bestemmingsplan betreft geen statische situatie, waaraan rechten kunnen ontleend dat er zich in de toekomst wel of geen ontwikkelingen zullen voordoen. Via de juiste procedure kan de planologische status worden aangepast. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin. In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant is het gebied aangewezen als 'stedelijk gebied'. Derhalve biedt de Verordening de mogelijkheid dat er op dit perceel een stedelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. In een stedelijk gebied is het geen uitzondering om rondom ingebouwd te worden of te zijn. Derhalve wordt hier geen onevenredige schade toegebracht, waarmee vanuit een goede ruimtelijke ordening rekening dient te worden gehouden.



Figuur 1 Uitsnede Verordening ruimte, Themakaart Integrale plankaart met structuren en aanduidingen (locatie bij ster)



Figuur 2 Uitsnede Verordening ruimte, Themakaart Stedelijke ontwikkeling, met aanduiding 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' (locatie bij ster)

De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Met dit project is geen gemeentelijk planologisch belang gemoeid, enkel een particulier belang. De belangen van omwonenden zijn buiten beschouwing gelaten. Er heeft enkel een technische beoordeling plaatsgevonden.

In paragraaf 4.1 van de toelichting is ingegaan op het stedenbouwkundig plan. Daaruit blijkt dat de omgeving expliciet onderdeel uitmaakt van het ruimtelijke toetsingskader en de daarmee gepaard gaande belangenafweging. In deze paragraaf is onder 'cultuurhistorie' genoemd dat bij de maatvoering en materialisering rekening is gehouden met de bebouwing in de directe omgeving. Onder 'bedrijvigheid' en paragraaf 5.5 is in het kader van milieuzonering nagegaan of de contouren van bedrijvigheid, waaronder het tegenover gelegen garagebedrijf een overlap kennen met het plangebied, maar dat is niet het geval. Bovendien is onder 'stedenbouwkundige inpassing' de positionering op het perceel afgestemd op de omgeving, waaronder het gemeentelijke uitgangspunt (blijkens het bestemmingsplan "Kom Haaren") dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m dient te bedragen. Hieraan wordt ruimschoots voldaan gezien het tussenliggende agrarische perceel. De voorgevelrooilijn is gelijk aan de voorgevelrooilijn van de woning aan Kerkeind 25 om geen belemmering op het zicht op de weg op te leveren. Gezien het vorenstaande is de gemeente van oordeel dat de belangen van derden op juiste wijze onderdeel zijn van de besluitvorming en dat hiermee sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is juist deze procedure om omwonende de kans te geven om hun belangen duidelijk te maken. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De gemeente creëert met de bouwkael een forse waardestijging, terwijl de waarde van omliggende huizen daalt.

Het al dan niet in waarde stijgen van gronden die onderdeel uitmaken van de ontwikkeling betreft geen belang dat in de besluitvorming wordt meegewogen, aangezien dit geen ruimtelijke relevantie heeft. Voor een vergoeding van mogelijke planschade bestaat een procedure in het kader van artikel 6.1 Wro. Een aanvraag in de vergoeding van planschade kan aan het collegegericht worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Een mogelijke waardedaling van de omliggende huizen is niet van zodanige omvang dat hiermee redelijkerwijs bij dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De nieuwbouw doet afbreuk aan het woon/leefklimaat, het uitzicht wordt aangetast en de situeringswaarde daalt. Planschade lijkt door uitspraken van de rechter onhaalbaar nu deze heeft besloten dat in dit soort gevallen een schadedrempel van 5% moet worden gehanteerd. Hierdoor is er nauwelijks sprake van enige vorm van vergoeding van de waardedaling door de ontwikkeling. Uitgaande van een woning van € 500.000,- verwachten we dat er tot € 25.000,- geen schade vergoed wordt. Dit moet in de besluitvorming worden meegewogen, als dat niet gebeurt, dan oordeelt de Afdeling dat de raad het plan op deze wijze in redelijkheid niet had mogen vaststellen.

Het plangebied is aangewezen als stedelijk gebied, waardoor een ruimtelijke ontwikkeling hiermee voorzienbaar is, zie de reactie onder sub 3. De woningen zijn op grote afstand van het bouwvlak gelegen, te weten ten opzichte van Kerkeind 25 op een afstand van ruim 20 m. Een dergelijk grote afstand heeft geen zodanig effect op het woon- en leefklimaat dat dit tot een ander oordeel had moeten leiden. Met deze afstand is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien staan de regels van de vigerende bestemming 'Agrarisch' boomteelt toe, waardoor er ook geen vrij uitzicht meer zou zijn. Zie voor planschade de reactie onder de vorige reactie.

Jurisprudentie van de afdeling over vaststelling is ons niet bekend.

De gemeente heeft een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Hierdoor is de ontwikkeling voor de gemeente kostenneutraal. Dit wordt aan de raad kenbaar gemaakt bij het voorstel tot vaststelling van het plan. Tevens is de zienswijze gericht aan de raad en kan ze kennisnemen van uw standpunt en wordt dat derhalve betrokken in de besluitvorming. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestaande weiland heeft cultuurhistorische en landschappelijke waarden. In de welstandsnota wordt de term 'uitloper van een middeleeuwse tiendakker' gebruikt. In de loop der tijd is alles dichtgebouwd. Dichtbouwen is een onomkeerbare aantasting van de cultuurhistorische betekenis.

Uit het geldende provinciale en gemeente beleid blijken geen beschermde cultuurhistorische waarden. Het perceel heeft derhalve geen cultuurhistorisch waardevolle status. In de Verordening ruimte is het perceel aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' (zie sub 3). Hieruit blijkt geenszins dat een openheid behouden moet blijven. Het perceel is aangewezen voor stedelijke ontwikkelingen.

Uit de "Themakaart cultuurhistorie", zie Figuur 4, blijkt dat het gebied geen aanduiding heeft gekregen die een cultuurhistorische waarde weergeeft.



Figuur 3 Uitsnede Verordening ruimte, Themakaart cultuurhistorie (locatie bij ster)

In de gemeentelijke welstandsnota is het volgende over de Kerkeind vermeld:

Aan het Kerkeind is de oorspronkelijke kern van Haaren gelegen. Deze kern werd al in 1147 vermeld. De kern ontwikkelde zich als tiendakkernederzetting hetgeen nog steeds zichtbaar is in de gave structuur met overwegend niet-agrarische bebouwing rond (de overblijfselen van) de oude Sint-Lambertuskerk. Het Kerkeind heeft een bochtig wegtracé en wordt gedomineerd door het kerkterrein met de toren. De bouwpercelen aan het Kerkeind zijn veelal omgeven door hagen, die vergezeld zijn van hoog opgaande erfbeplanting. De erfbeplanting bestaat onder andere uit beuk, kastanje en linde.

Hieruit blijkt dat de kern Haaren en de Kerkeind een tiendakkernederzetting was, die zich heeft ontwikkeld tot een structuur met overwegend niet-agrarische bebouwing. Ook is vermeld dat de bouwpercelen aan het Kerkeind veelal omgeven zijn door hagen en hoog opgaande erfbeplanting. Hieruit blijkt niet dat de openheid van voorliggende locatie behouden moet blijven bestaan. Het planvoornemen voegt zich naar de structuur die door de eeuwen heen is ontstaan.

In de toelichting van bestemmingsplan "Kom Haaren" is in paragraaf 2.1 "Historie" het volgende opgenomen:

De kern Haaren is ontstaan op de hoge dekzandrug nabij het beekdal van de Ruijsbossche Waterloop en heeft zich als lintdorp ontwikkeld. Het lint ontwikkelde zich langs de route Helvoirtseweg, Kerkstraat, Langeweg en Kerkeind.

Uit het voorgaande blijkt niet dat het perceel uit cultuurhistorisch of landschappelijk oogpunt of anderszins niet bebouwd mag worden. Hiervoor geldt de volgende motivering:

- de gronden hebben geen cultuurhistorische status;
- het behoud van het doorzicht (dat overigens niet als te beschermen waarde wordt benoemd), is van voldoende maat om de ruimtelijke samenhang met het landschap te behouden;
- door de lintbebouwing is de tiendakker tot een relict zonder ruimtelijke context geworden. Bescherming uit deze optiek dient geen doel;
- dat dit perceel het enige agrarische perceel aan deze zijde van de kom is, is een gegeven, maar is daarmee niet een te beschermen waarde. Dit perceel had ook eerder geen te beschermen waarde.

- In het vigerende bestemmingsplan “Kom Haaren” geldt voor dit perceel de bestemming ‘Agrarisch’. Aan deze bestemming zijn geen landschappelijke waarden toegekend, of een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen ter bescherming van openheid of andere waarden.
- De regels van de vigerende bestemming ‘Agrarisch’ staan boomteelt toe, waarmee het perceel ook geen open karakter meer heeft.

Conclusie:

In de toelichting zal conform het voorgaande worden ingegaan op de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De natuurwaarden zijn niet voldoende verkend.

Het voorliggende perceel betreft een klein hapje uit het fourageergebied. De uilen en het buizerdpaar zijn alom tegenwoordig rondom bebouwing. De aanwezigheid van een enkele woning extra, brengt daarin geen verandering. Niet aannemelijk is dat het fourageergebied zodanig wordt verkleind de instandhouding van de soort wordt bedreigd. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Er is niet geborgd met bijvoorbeeld een groenbestemming dat de strook tussen nummers 21 en 25 openblijft. Zodat de landschapswaarden bewaard blijven. Het is het enige doorkijkje wat resteert in dit gebied. Met een nieuwe procedure wordt deze dan ook opgeofferd voor woningbouw.

De strook grond tussen nummer 21 en 25 verandert niet van bestemming. Er blijft eenzelfde regime gelden. In beide regimes heeft het de bestemming “Agrarisch”, waarin enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde opgericht mogen worden. Hierdoor wordt de al bestaande openheid en mogelijkheden tot bebouwing gehandhaafd. Er blijft hierdoor een open doorkijk naar het achterliggende landschap.

Door middel van een nieuwe procedure kan dit stukje grond ook anders bestemd worden. Echter is er dan een nieuwe procedure, waarin nieuwe mogelijkheden voor zienswijzen en beroep zijn. Met het huidige bestemmingsplan kan niet vastgelegd worden dat de bestemming nooit meer verandert. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nut en noodzaak van een woning zijn niet aangetoond.

Voorliggende woning betreft een nultredenwoning. In paragraaf 3.3 van de toelichting is de Structuurvisie van de gemeente Haaren beschreven. Hierin is vermeld dat het beleid ten aanzien van wonen betrekking heeft op wonen in één van de vier dorpen binnen de gemeente Haaren en nadrukkelijk ook in het buitengebied. Beschreven dominante trends als krimp, vergrijzing en de economische recessie kunnen consequenties hebben voor het type woningen dat gebouwd moet worden en hoe met de bestaande voorraad wordt omgaan. Één van de doelgroepen binnen de gemeente betreft (de huisvesting van) senioren. Ten aanzien van reguliere seniorenwoningen gelden de volgende doelstellingen:

- Waar mogelijk faciliteren van aanpassingen aan de eigen woning voor senioren met een relatief lage zorgbehoefte;
- Bouwen van nultredenwoningen.

Daarnaast geeft de Woonvisie 2011 “Jouw kruiwagen naar mooi Wonen” aan dat een van de doelgroepen van beleid senioren zijn. In de planregels van de bestemming ‘Wonen’ in combinatie met de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – nultredenwoning’ is vastgelegd dat uitsluitend een nultredenwoning is toegestaan.

De aangehaalde voorbeelden zijn allemaal Ruimte voor Ruimte woningen. Hieraan hangt een andere doelgroep. Het is geen speerpunt van beleid om voor die doelgroep te bouwen, wel voor de doelgroep ‘senioren’. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De footprint bedraagt 15 x 9,5 meter en er mag tot in de bestemmingsgrens worden gebouwd terwijl voor vrijstaande woningen een minimale afstand is voorgeschreven.

De inhoud van de woning is in de planregels begrensd met een maximale inhoudsmaat. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geldt inderdaad in het algemeen voor vrijstaande woningen. Dat betreft echter situaties waarin de woonpercelen direct aan elkaar grenzen en er sprake is van een aanduiding 'bouwvlak' in de vorm van een bouwstrook. In voorliggende situatie wordt voor het perceel aan Kerkeind 25 geborgd dat de woning op een afstand van ruim 20 m ligt, door het tussenliggend perceel met de bestemming 'Agrarisch'. Aan de oostzijde van het perceel wordt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geborgd door de grens van de aanduiding 'bouwvlak' tot de perceelsgrens. De afstand is 5 meter. Een verbale bouwregel is daarmee niet meer aan de orde. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De maximale planologische invulling is niet op juiste wijze meegenomen.

In dit onderdeel worden een aantal aspecten door elkaar gebruikt. De maximale planologische invulling heeft betrekking op de planregels van voorliggend bestemmingsplan. Daarvoor is relevant dat uitsluitend een woonfunctie wordt toegestaan in de vorm van een nultredenwoning, alsmede aan huis verbonden beroepen, gelijk aan de planregels van "Kom Haaren". Dit initiatief is in de bijbehorende toelichting gemotiveerd getoetst aan de ruimtelijk relevante aspecten, beleid en wet- en regelgeving en beoordeeld dat hierbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wat er vervolgens vergunningvrij kan worden opgericht, is vastgelegd in de wet. Een toetsing over de aanvaardbaarheid van die mogelijkheden kan niet plaatsvinden, omdat de wetgever bepaalt waar wel of geen vergunning voor benodigd is, en dus of een (lager) bestuursorgaan nog een eigen bestuursoordeel mag vellen. Op de vergunningvrije bouw mogelijkheden, worden de reeds vergunningvrij en met een vergunning gebouwde gebouwen (die in het bestemmingsplan zijn toegestaan) in mindering gebracht. Het is geen 'en-en-regeling'. Daarnaast biedt de wet de mogelijkheid dat een zogenaamde 'kruimelafwijking' kan worden doorlopen. Deze omgevingsvergunningprocedure dient echter gepaard te gaan met een zorgvuldige belangenafweging.

Zoals reeds eerder is aangegeven is het perceel aangewezen als stedelijk gebied, waarmee dergelijke ontwikkelingen redelijkerwijs te verwachten zijn en er geen onverkort en oneindig recht op het behouden van een agrarisch perceel bestaat. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De ruimtelijke onderbouwing dient alle planologisch relevante aspecten te bevatten, die bij het bouwproject zijn betrokken.

Dat er sprake is van een situatie waarin het vigerende bestemmingsplan niet voorziet, is geen reden om af te zien van ruimtelijke ontwikkelingen. De essentie van een planologische procedure is om een ontwikkeling mogelijk te maken, waarin het vigerende bestemmingsplan niet voorziet. Dit dient gepaard te gaan met een motivering van het initiatief, waarbij sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening. De wet bepaalt de procedurele waarborgen hieromtrent.

Ter motivering van het initiatief is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld, met de daarbij behorende toelichting. In de toelichting is een toetsing aan het bestaande beleid opgenomen en is de planbeschrijving opgenomen. Daarnaast is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten van het initiatief. Op een aantal onderdelen is onderbouwend onderzoek verricht. Daarmee is ingegaan op alle ruimtelijk relevante aspecten. Daarbij trekken wij de conclusie dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De gekozen begrenzing van het plangebied is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Er is in de zienswijze niet gemotiveerd waarom er sprake zou zijn van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bij de begrenzing en situering van het perceel is rekening gehouden met dat het perceel niet voor de inrit van het garagebedrijf aan Kerkeind 16/18 wordt gesitueerd, om

een overlast tussen het garagebedrijf en de woning te voorkomen. Derhalve is het plangebied oostelijk van het weiland gesitueerd. Daarmee wordt een zo groot mogelijke afstand tussen het garagebedrijf en de naastgelegen woning aan Kerkeind 25 gecreëerd. We zijn daarmee van oordeel dat hiermee zo goed mogelijk met uw belangen is rekening gehouden. Bovendien is deze tussenliggende strook bestemd als 'Agrarisch' waarmee er binnen die bestemming geen gebouwen zijn toegestaan. Niet valt in te zien dat de gekozen begrenzing in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Er is niet beoordeeld of er een actuele en regionaal afgestemde behoefte bestaat aan deze woning. Ook zijn er geen alternatieven voor een nultredenwoning beoordeeld.

De actuele en regionale behoefte wordt getoetst door middel van het doorlopen van de ladder duurzame verstedelijking.

Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (bijvoorbeeld de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2013:2471) blijkt dat de ontwikkeling van één woning nog niet stedelijke ontwikkeling betreft. Onderhavige ontwikkeling kan dan ook niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Derhalve behoeft de ladder niet te worden doorlopen.

Alternatieven hoeven niet beoordeeld te worden, zoals onder trede 2 of in een MER-procedure het geval is.

De Provincie is het toetsend orgaan op de ladder voor stedelijke verduurzaming. Zij hebben geen zienswijzen ingediend tegen het plan. Hiermee constateren we dat zij de ontwikkeling niet strijdig vindt met de ladder. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Met het bouwen van een woning in een weiland is er geen sprake van zuinig ruimtegebruik.

Zuinig ruimtegebruik is één van de toetsingscriteria bij een ruimtelijke ontwikkeling. Met name in het buitengebied is dit een zwaarwegend criterium. Zoals reeds eerder is aangegeven is voorliggend perceel aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied', waarmee de toets van zorgvuldig ruimtegebruik minder stringent is. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik is toegepast op de omvang van het bestemmingsvlak Wonen. Daarin heeft een beperking plaatsgevonden, gezien het karakter van een nultredenwoning. Voor het overige is opgemerkt dat er geen beleid is dat aan bebouwing in de weg staat en met voorliggend bestemmingsplan is gemotiveerd dat

sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Er wordt een doorslaggevend belang toegekend aan een privé initiatief.

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen niet alleen door een gemeente, maar ook door een ontwikkelaar of privépersonen worden geïnitieerd. Bij alle initiatieven is altijd de toets of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarin wordt geen onderscheid gemaakt. Dat er wellicht sprake is van enig nadeel, neemt niet weg dat de gemeente aan dit initiatief medewerking wenst mee te werken. Het nadeel is niet van zodanige aard dat daarmee geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B. H.J. van Esch

De ingebrachte zienswijze is nagenoeg gelijk aan ingebrachte zienswijze 1. De reactie op zienswijze 1 maakt derhalve onderdeel uit van de reactie op zienswijze 2. Onderstaand zijn uitsluitend de afwijkende/ aanvullende punten opgenomen.

Ad 2. Deze woning staat tegenover het weiland en raakt hiermee aan de overkant rondom ingebouwd..

Een bestemmingsplan betreft geen statische situatie, waaraan rechten kunnen ontleend dat er zich in de toekomst wel of geen ontwikkelingen zullen voordoen. Via de juiste procedure kan de planologische status worden aangepast. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin. In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant is het gebied aangewezen als 'stedelijk gebied'. Derhalve biedt de Verordening de mogelijkheid dat er op dit perceel een stedelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. In een stedelijk gebied is het geen uitzondering om rondom ingebouwd te worden of te zijn. Derhalve wordt hier geen onevenredige schade toegebracht, waarmee vanuit een goede ruimtelijke ordening rekening dient te worden gehouden. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 6. Woon- en leefklimaat en waardedaling

De bedrijfswoning aan Kerkeind 16 is gelegen op een afstand van ruim 24 m tot het bouwvlak in de bestemming 'Wonen'. Voor de beoordeling van planschade van een bedrijfswoning geldt een andere afweging dan bij een reguliere woning. Ten aanzien van bedrijfswoningen kan worden gesteld dat veranderingen in planologische omgeving zich minder snel laten vertalen in een concrete waardevermindering van het object. Het gegeven dat nabij de bedrijfswoning een bedrijf geëxploiteerd kan worden, bepaalt in de regel in overwegende mate de waarde. De waardegevoeligheid van een bedrijfswoning voor aspecten zoals uitzicht, privacy en dergelijke wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State minder groot geacht dan bij een burgerwoning het geval is. Bij een burgerwoning staat immers het wonen en het genot daarop voorop, terwijl bij een bedrijfswoning het woongenot ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie waartoe het pand behoort. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen vinden geen aanpassingen plaats ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan "Kerkeind 21".

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Haaren

d.d. 13 oktober 2016

Mij bekend,
Interim Raadsgriffier,



Eric Dammingh

Bijlagen:

1. Zienswijze appellant 1;
2. Zienswijze appellant 2;