



17.I001054



Raadsbesluit

Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 24 oktober 2017
Registratienummer: 2017/62

De raad van de gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 september 2017;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 10 oktober 2017;

besluit:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijze tegen het bestemmingsplan 'Evenheuvel ongenummerd' en in te stemmen met de beoordeling ervan door het college van burgemeester en wethouders zoals vastgelegd in de Nota van zienswijzen d.d. 26 september 2017;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Evenheuvel' met de planidentificatie NL.IMRO.BPOIEVENHEUVELONG-VAST overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen, zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anders is geregeld;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder te mogen bekendmaken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot van 24 oktober 2017,

De gemeenteraad,



Han Struijs,
griffier



Judith Keijzers - Verschelling,
voorzitter

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Evenheuvel ong.'

Datum : 26 september 2017

1. Inleiding

Met ingang van 3 augustus 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Evenheuvel ong' (identificatienummer NL.IMRO.0823.BPOIEVENHEUVEL-ONTW) met de daarop betrekking hebbende stukken, conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, gedurende 6 weken (derhalve tot en met 13 september 2017), ter inzage gelegen.

Dit is op 2 augustus 2017 gepubliceerd in weekblad 'Oirschots Weekjournaal', de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Binnen die periode kon door eenieder tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad een zienswijze kenbaar worden gemaakt.

2. Zienswijzen

Tijdens deze termijn van terinzagelegging is bij de gemeenteraad één schriftelijke zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze, gedateerd 16 augustus 2017 en ingekomen op 25 augustus 2017, is ingediend door Achmea Rechtsbijstand te Tilburg namens J.C.M. Adriaans, Evenheuvel 2 te 5688 LZ Oirschot.

3. Beoordeling

De zienswijze wordt onderstaand samengevat waarbij de essentie ervan wordt weergegeven. Vervolgens wordt de zienswijze beantwoord. Bij de afweging en beoordeling wordt de gehele zienswijze betrokken.

3.1. Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingekomen op 25 augustus 2017. De zienswijze is ingekomen binnen de zienswijzentermijn en derhalve om die reden ontvankelijk te achten.

3.2. Inhoud

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze worden de volgende aspecten benoemd :

- De inhoud van het verslag omgevingsdialog is niet correct. Er is geen sprake van instemming met de nu voorgestelde ontwikkeling;

- Er vindt een onaanvaardbare verstening plaats van de nu nog landelijke omgeving. Daarnaast is het vooralsnog onduidelijk of wordt voldaan aan de provinciale ruimte- voor- ruimteregeling. Verder wordt gevraagd over de borging van de voorgestelde landschappelijke inpassing;
- Het vrije uitzicht ter plaatse verdwijnt;
- Het woongenot van betrokkene wordt aangetast;
- De woning Evenheuvel 2 zal in waarde dalen welke daling slechts gedeeltelijk via een tegemoetkoming planschade kan worden verhaald.

Er wordt verzocht om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

3.3. Oordeel met betrekking tot de onderdelen van de zienswijze

- Omgevingsdialoog

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen omgevingsdialoog is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers en hun adviseur. Uit deze dialoog blijkt dat de direct omwonenden op 7 januari 2017 respectievelijk op 17 maart 2017 over de plannen zijn geïnformeerd. Blijkens het verslag hebben de betrokkenen mondeling kenbaar gemaakt de plannen voor kennisgeving aan te nemen en gemeld akkoord te gaan met de plannen. We betreuren het in hoge mate dat het verslag in zoverre niet volledig is nu door de indier van de zienswijze is aangegeven dat hij zich alle rechten voorbehoudt en niet gelukkig is met de beoogde planologische verandering. De omgevingsdialoog is in zoverre op dit punt geen correcte weergave. In de vast te stellen toelichting zal een aangepaste omgevingsdialoog worden ingevoegd.

- Verstening

Dat er een verdere verstening plaatsvindt van een klein gedeelte van het landelijk gebied kan niet worden ontkend. Dit is nu eenmaal inherent aan de systematiek van de ruimte- voor- ruimteregeling. Binnen zogenaamde bebouwingsconcentraties wordt er namelijk de mogelijkheid geboden voor de bouw van zogenaamde ruimte- voor- ruimtewoningen als compensatie voor de sloop van overvloedige agrarische bebouwing elders in onze provincie. Het gebied rondom de Evenheuvel- Oude Grintweg is gelegen binnen de zogenaamde bebouwingsconcentratie 'Gijzelaar'. Deze bebouwingsconcentratie is als zodanig benoemd in de Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling, vastgesteld door de gemeenteraad van Oirschot in 2010. De nota heeft zijn ruimtelijke vertaling gekregen in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' waar aan de in geding zijnde locatie Evenheuvel/Oude Grintweg' de aanduiding 'Bebouwingsconcentratie' is toegekend. Een overzicht van de bebouwingsconcentraties zijn genoemd in bijlage 2 behorende bij de planregels van dit bestemmingsplan. Op basis van de systematiek (mogelijkheid voor de bouw van ruimte- voor- ruimtewoningen op bebouwingsconcentraties) vindt er per saldo een ontstening plaats in het Brabantse buitengebied. De afweging of de locatie aan de Evenheuvel/Oude Grintweg als een zogenaamde bebouwingsconcentratie kan worden aangemerkt (en waar dus woningbouw ruimtelijk voorstelbaar is) heeft de gemeenteraad van Oirschot al gemaakt bij gelegenheid van de vaststelling van en de Nota 'Buitengebied in ontwikkeling' en het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'. De basisvraag of ter plaatse in beginsel woonbebouwing is toegestaan is derhalve reeds beantwoord en in onderhavige procedure niet aan meer aan de orde.

In onderhavige procedure kan derhalve slechts de vraag aan de orde zijn of de woningbouw op een ruimtelijk aanvaardbare wijze is ingepast.

De gerezen twijfel of hier wel sprake is van een ruimte-voor- ruimte-ontwikkeling kan direct worden weggenomen. Als bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan zijn immers een tweetal certificaten gevoegd van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte te 's-Hertogenbosch. Deze certificaten zijn het bewijs dat aan de regels met betrekking tot de bouw van ruimte- voor- ruimtewoningen is voldaan.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing wordt opgemerkt dat met de beide initiatiefnemers een zogenaamde anterieure overeenkomst is gesloten. In dat kader zijn afspraken vastgelegd over de aanleg en de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing ter plaatse.

Tot meerdere zekerheidsstelling zal dit ook nog via publiekrechtelijke weg worden geborgd via een zogenaamde voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Het bestemmingplan zal op dit punt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan derhalve gewijzigd vastgesteld dienen te worden.

- Vrij uitzicht verdwijnt

Het is duidelijk dat het vrije uitzicht zoals dat nu door de indiener van de zienswijze wordt ervaren wordt aangetast. Wij merken daarbij allereerst op dat niemand in Nederland recht kan doen gelden op een blijvend vrij uitzicht. Daarnaast is in onze optiek van een volledig vrij uitzicht vanuit de woning van de indiener van de zienswijze geen sprake. Daarnaast wordt de voorgestelde invulling met woningbouw, zoals hiervoor al opgemerkt, op een landschappelijke wijze ingepast.

Hiermee wordt het zicht op een versteende omgeving in ieder geval enigszins beperkt.

De voorzijde van het bouwvlak van de meest noordelijke woning heeft een afstand van c.a. 40 meter tot de woning Evenheuvel 2. Over een lengte van 10 meter bestaat de mogelijkheid dat de zijgevel van de voorziene woning op 5 meter van het perceel van de indiener van de zienswijze wordt geprojecteerd. De totale diepte van het bouwvlak bedraagt echter 25 meter. De overige 15 meter zijn op groter afstand van het perceel van de indiener van de zienswijze geprojecteerd.

De betreffende afstanden zijn niet onacceptabel te achten.

Voor het overige verwijzen wij naar het geen hiervoor onder het aspect 'Verstening' is vermeld.

- Aantasting woongenot

Wij zijn het met de indiener van de zienswijze eens dat woon/leefklimaat op het adres Evenheuvel 2 wijziging zal ondergaan. Dat is nu eenmaal inherent aan de beoogde planologische wijziging ter plaatse.

Niet zozeer de vraag of er een wijziging van het woon/leefklimaat zal gaan ontstaan is relevant maar meer de vraag of er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon/leefklimaat.

Daarvan is, zoals hiervoor reeds vermeld, naar ons oordeel geen sprake nu er voldoende ruimte is tussen de woonfunctie op Evenheuvel nummer 2 en de beoogde woningen.

Onaanvaardbare privacy-aantasting kan overigens een grondslag vormen voor het indienen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade.

- Waardevermindering

Wij kunnen niet beoordelen of de vrees voor waardevermindering van het onroerend goed Evenheuvel 2 reëel is. Binnen ons wettelijke stelsel bestaat de mogelijkheid voor het indienen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade (artikel 6.1. Wet ruimtelijke ordening). Binnen 5 jaren na het onherroepelijk worden van het betreffende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid een dergelijke aanvraag in te dienen.

Daarbij kan geen sprake zijn van een volledige schadeloosstelling nu wettelijk is vastgelegd en bevestigd in de jurisprudentie dat eenieder geacht wordt een deel van de eventuele optredende schade voor zijn/of haar rekening te nemen. Het in de wet verankerde normaal maatschappelijk risico bedraagt 2% van de waarde van het onroerend goed.

3.4.Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeltelijke gegrond en voor het overige ongegrond geacht. Het verzoek om het bestemmingsplan niet vast te stellen wordt niet gehonoreerd.

De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingplan (op een onderdeel) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Het gaat dan om artikel 3 (bestemming Wonen) waar het volgende artikellid zal worden ingevoegd :

“3.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. De landschappelijke inpassing dient te zijn aangelegd voordat de woningen zoals bedoeld in Artikel 3 Wonen in gebruik worden genomen.
- b. De landschappelijke inpassing wordt aangelegd conform het landschappelijk inpassingsplan dat als Bijlage 2 bij deze regels is gevoegd.
- c. De landschappelijke inpassing moet duurzaam worden beheerd en in stand worden gehouden.”