

Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behorende bij
Het Bestemmingsplan
'Buitengebied Rucphen 2012, De berg te Schijf'

INHOUD:

- 1. Procedure**
- 2. Onderwerp**
- 3. Zienswijzen**
- 4. Inhoud zienswijze en inhoudelijke reactie**
- 5. Conclusie**

1. Procedure

Burgemeester en wethouders hebben, ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met een publicatie in Staatscourant en de Rucphense Bode van 5 december 2018 en op de gemeentelijke website kennis gegeven van de terinzagelegging van het ontwerp Bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, De Berg te Schijf'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 december 2018 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Rucphen en was daarnaast digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheids)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze, naar keuze schriftelijk of mondeling, naar voren kunnen brengen bij burgemeester en wethouders. De geboden mogelijkheid heeft geleid tot 5 schriftelijke zienswijzen.

2. Onderwerp

Het ontwerp Bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, De Berg te Schijf' heeft tot doel de realisatie van een nieuwbouwontwikkeling in een gebied gelegen aan De Berg te Schijf.

3. Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, De Berg te Schijf' zijn 5 zienswijzen naar voren gebracht. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en kunnen zodoende als ontvankelijk worden beschouwd.

In onderstaande tabel staat een overzicht van de zienswijzen die bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht.

Overzicht indieners zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, De Berg te Schijf'

Nr.	Naam indiener
1.	DAS Rechtsbijstand
2.	Indiener 2
3.	Zoom advocatuur
4.	ARAG rechtsbijstand
5.	Rechtspraktijk A. Bil

In deze Nota van Zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van zienswijzen vervangen door een nummer, voor zover het natuurlijke personen

betreft. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Rucphen.

De zienswijzen worden in de navolgende paragraaf eerst kort samengevat en daarna puntsgewijs van een reactie voorzien. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Benadrukt wordt dat deze zienswijze volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de beoordeling is betrokken.

4. Inhoud zienswijzen en inhoudelijke reactie

Indiener 1

1. De opzet van het ontwerpbestemmingsplan sluit in onvoldoende mate aan op de opzet van de wijk waarin de woning van indiener 1 is gelegen.
2. In de directe omgeving van de nieuwe ontwikkeling zijn twee agrarische bedrijven gelegen. Als gevolg daarvan kan voor de nieuwe ontwikkeling geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.
3. De voorziene ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling met een verbreding tot 5 meter leidt tot een verkeersonveilige situatie.

Inhoudelijke reactie

1. De opzet van de nieuwe wijk voorziet in de nieuwbouw van grondgebonden woningen met een tuin voor verschillende doelgroepen en voorziet daarmee in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan nieuwbouw in het dorp Schijf. Aard en opzet van de nieuwe ontwikkeling wijken niet af van die van de aangrenzende bestaande bebouwing.
2. Voor wat betreft de afstanden van agrarische bedrijven in de omgeving van de ontwikkelingslocatie wordt het volgende gesteld

De Berg 5 Schijf

Houden van landbouwhuisdieren

Op grond van een op 20 mei 2016 en op 15 april 2019 uitgevoerde milieucontroles kan worden geconcludeerd dat binnen de inrichting aan De Berg 5 te Schijf geen sprake meer is van bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast is tijdens deze controles vastgesteld dat de aanwezige gebouwen, waaronder de stallen, aan de zuidzijde van De Berg inmiddels zijn verwijderd. De rechtsvoorganger (vader) van de huidige medegebruiker heeft de gronden voor de woningbouwontwikkeling verkocht, waarbij uitdrukkelijk is vermeld dat de locatie zou worden aangewend voor een woningbouwontwikkeling. Indien weer sprake zou zijn van een agrarisch gebruik van de gronden binnen het bouwvlak, dan dient een nieuw gebruiker er rekening mee te houden dat daarbij een afstand van 30 meter tot de dichtstbijzijnde woningen moet worden gerespecteerd.

Opslag vaste mest

Uit het controleverslag blijkt dat een mestplaat niet meer gebruikt wordt voor de opslag van vaste mest.

VNG handreiking "Bedrijven en milieuzonering"

In de handreiking staan aanbevolen afstanden tussen bedrijven en milieugevoelige objecten. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Het perceel aan De Berg 5 heeft de bestemming 'agrarisch met waarde – landschappelijk'. Ondanks dat er thans geen landbouwhuisdieren meer worden gehouden, de stallen hier niet meer geschikt voor zijn en er een verklaring van de erfgenamen ligt dat de stankcirkel kan komen te vervallen en de opslag van vaste mest verwijderd is, is het op grond van het bestemmingsplan nog wel mogelijk dat er andere agrarische activiteiten worden verricht. Op grond van de Handreiking geldt voor het onderdeel 'geluid' afhankelijk van de activiteit ten minste een richtafstand van 30 meter. Deze afstand geldt vanaf de rand van het agrarisch bouwvlak tot de gevel van een voor geluidsgevoelig gebouw zoals een woning. Met de beoogde nieuwe eigenaar wordt overleg gevoerd om te komen tot herziening van de agrarische bestemming in wonen.

De Berg 7 Schijf

Het kadastrale perceel aan de Berg 7 heeft voor een klein deel de bestemming agrarisch met waarde – landschappelijk. Op dit deel staat een potstal en werktuigenloods. Op grond van de melding Activiteitenbesluit milieubeheer, ingediend 6 februari 2018, mogen maximaal 40 stuks rundvee gehouden worden in de stal. Ten opzichte van het plangebied geldt op grond van het Activiteitenbesluit een afstand van 100 meter. Op grond van de Geurverordening mag deze afstand worden gehalveerd naar 50 meter. In die zin vormt het aspect geur van deze inrichting geen belemmering voor het initiatief.

Molendreef 1 Schijf

Op dit adres is volgens het milieudossier een melkrundveehouderij gevestigd. De inrichting valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Ten opzichte van het plangebied geldt op grond van het Activiteitenbesluit een afstand van 100 meter. Op grond van de Geurverordening mag deze afstand worden gehalveerd naar 50 meter. In die zin vormt het aspect geur van deze inrichting geen belemmering voor het initiatief.

Conclusie

De inrichtingen aan de Molendreef 1 en De Berg 7 vormen voor wat betreft het aspect geur geen belemmering voor de planvorming. Wat betreft De Berg 5 is blijkens de milieucontrole van 15 april 2019 geen sprake meer van bedrijfsmatige activiteiten. De locatie is hierdoor geen inrichting meer in de zin van de Wet milieubeheer.

De projectlocatie is derhalve niet gelegen binnen een hindercontour van een inrichting.

3. De bestaande en aan te leggen infrastructuur behoudt, met inachtneming van de verkeersgeneratie van dit plan, voldoende capaciteit. Een verbreding naar 5 meter kan

worden gerealiseerd met zeer beperkte versmalling van een gedeelte van de betreffende berm.

Indiener 2

1. Als indiener 2 ongeveer 15 jaar geleden had geweten dat de grond achter zijn woning als bouwlocatie in beeld was, dan had hij er wellicht voor gekozen om niet te kiezen voor zijn huidige locatie.
2. Het gevoel van landelijk wonen dat hij nu heeft, gaat verloren.
3. Het uitzicht aan de achterzijde van de tuin wordt belemmerd en vervuild door de nieuwe bebouwing. Hij heeft bewust gekozen voor het openhouden van achterzijde van de tuin om van het landschap te kunnen genieten.
4. Hij stelt schade te zullen ondervinden van de planontwikkeling.

Inhoudelijke reactie

1. De locatie van het plangebied is al geruime tijd in beeld als potentieel ontwikkelingsgebied. In eerdere provinciale plannen (Streekplan d.d. 2002) was de locatie opgenomen met de aanduiding stedelijk gebied. In het kader van de vaststelling van de Provinciale Verordening Ruimte is deze aanduiding in 2008 gewijzigd naar Zoekgebied voor verstedelijking. Op grond hiervan kon rekening worden gehouden met de onderhavige ontwikkeling.
2. De opzet van de nieuwe wijk voorziet in de nieuwbouw van grondgebonden woningen met een tuin, voor verschillende doelgroepen en voorziet daarmee in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan nieuwbouw in het dorp Schijf. Aard en opzet van de nieuwe ontwikkeling wijken niet af van die van de aangrenzende bestaande bebouwing. Deze kunnen zonder meer als landelijk worden omschreven.
3. Gezien de mogelijkheden tot bebouwing, waarin het plan voorziet, zal het uitzicht van indiener 2 veranderen bij realisatie van het plan. Er bestaat evenwel in het algemeen geen recht op blijvend vrij uitzicht. Nu voorts de afstand tussen de woning van indiener 2 en het dichtst bij gelegen bouwvlak meer dan 40 meter bedraagt, is niet aannemelijk dat deze verandering in het uitzicht van indiener 2 zo ernstig is dat het bestemmingsplan in redelijkheid niet kan worden vastgesteld.
4. Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat een belanghebbende onder bepaald voorwaarden recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als een gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Uit de redactie van genoemd artikel vloeit voort dat de schade kan ontstaan 'als gevolg van' een ruimtelijk plan, niet dat dit aspect onderdeel uitmaakt van de in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' te maken belangenafweging. Indien indiener 2 meent een recht te doen gelden, dan kan hij een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen.

Indiener 3

1. Indiener 3 voert agrarische activiteiten uit in de vorm van het houden van 40 stuks jongvee op gronden die zijn eigendom zijn en een agrarische bedrijfsbestemming

hebben. De kortste afstand van perceelgrens tot de grens van het plangebied bedraagt circa 47 meter, de kortste afstand tot de te bouwen woningen bedraagt circa 70 meter. Daarnaast maakt hij gebruik van gronden en opstallen waarvan hij mede-eigenaar is met een agrarisch bouwvlak. De kortste afstand van dit bouwvlak tot de te bouwen woningen bedraagt circa 13 meter.

2. In het kader van zijn agrarische bedrijfsactiviteiten gebruikt indiener 3 een vaste mest opslagplaats op het perceel bij De Berg 5 te Schijf. Deze mestopslag heeft een vaste hinderafstand van 100 meter en vormt een belemmering voor de geprojecteerde woningbouw. Weliswaar heeft cliënt bij brief van 6 mei 2011 verklaard dat hij ermee instemt dat de stankcirkel kan vervallen en dus de mestopslag zal worden verwijderd ten behoeve van de realisatie van woningbouw in de naaste omgeving, maar het is nog steeds mogelijk om in het kader van andere agrarische bedrijfsactiviteiten werkzaamheden te verrichten op het agrarisch bouwvlak, waarvoor een hinderafstand van 30 meter in acht moet worden genomen. Verder wordt bestreden dat er met betrokkenen (eigenaren) door de gemeente gesprekken zijn gevoerd om te komen tot een herziening van de agrarische bestemming van het agrarisch bouwvlak bij De Berg 5.
3. Als gevolg van de planologische mogelijkheden voor De Berg 5 is woningbouw, zoals voorzien, niet zonder meer mogelijk. Er dient een adequate planologische regeling tot stand te komen voor De Berg 5 en De Berg 7. Hij is op zich niet tegen de woningbouwontwikkeling, maar er wordt onvoldoende rekening gehouden met zijn belangen.
4. Cliënt maakt voor zijn agrarische bedrijfsactiviteiten gebruik van voorzieningen (vaste mestopslag, voedersilo's en voormalig ligboxenstal) op het agrarisch bouwvlak bij De Berg 5. Indien de agrarische bestemming voor De Berg 5 wordt omgezet naar een woonbestemming heeft dit onaanvaardbare gevolgen voor cliënt, omdat alsdan de activiteiten onder het overgangsrecht zullen worden gebracht, hetgeen in strijd zal zijn met een goede ruimtelijke ordening.
5. Gelet op de samenhang tussen de geprojecteerde woningbouwontwikkeling en de gronden bij De Berg 5 en De Berg 7 is het noodzakelijk dat voor deze gronden in het plan voor de woningbouwontwikkeling een planologische regeling wordt opgenomen hetzij in de vorm van een voorwaardelijke verplichting dat met de bouw van de woningen pas kan worden begonnen nadat voor De Berg 5 en De Berg 7 een op maat gesneden planregeling tot stand is gekomen, hetzij in de vorm van het betrekken van de gronden van De Berg 5 en De Berg 7 bij het onderhavige bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, De Berg te Schijf.
In dit verband wordt een maatwerkoplossing voorgesteld waarbij:
 - a. De bestaande potstal en loods alsmede het gebruik ter plaatse van De Berg 7 positief worden bestemd door middel van een daarop toegesneden bestemming en/of functieaanduiding.

- b. Ter plaatse van De Berg 7 voorzien wordt in een rechtstreekse bouw- en gebruikstitel voor de voedersilo's en de mestplaat, overeenkomstig een aangeleverde situatieschets.
- 6. In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende gewaarborgd dat de bestaande aansluiting vanaf De Berg 5 en De Berg 7 op de straat De Berg gehandhaafd blijft. De planregeling dient hierop te worden aangepast.
- 7. Tenslotte wordt opgemerkt dat de straat De Berg zodanig vorm dient te krijgen dat deze gebruikt kan blijven worden door tractoren met aanhangers en vrachtwagens in twee richtingen.

Inhoudelijke reactie:

- 1. De stal waarin rundvee wordt gehouden bevindt zich op een afstand van meer dan 80 meter van de dichtstbij gelegen geprojecteerde woning. Ten opzichte van het plangebied geldt op grond van het Activiteitenbesluit een afstand van 100 meter. Op grond van de Geurverordening mag deze afstand worden gehalveerd naar 50 meter. In die zin vormt het aspect geur van deze inrichting geen belemmering voor het initiatief.
- 2. De opslag van vaste mest is inmiddels verwijderd. Blijkens de milieucontrole van 15 april 2019 is geen sprake meer van bedrijfsmatige activiteiten. De locatie is hierdoor geen inrichting meer in de zin van de Wet milieubeheer. De rechtsvoorganger (vader) van de huidige medegebruiker heeft de gronden voor de woningbouwontwikkeling verkocht, waarbij uitdrukkelijk is vermeld dat de locatie zou worden aangewend voor een woningbouwontwikkeling. Indien weer sprake zou zijn van een agrarisch gebruik van de gronden binnen het bouwvlak, dan dient de gebruiker er rekening mee te houden dat daarbij een afstand van 30 meter tot de dichtstbijzijnde woningen moet worden gerespecteerd. Overigens stelt de gemeente dat er wel degelijk overleg is gevoerd over de omzetting van het agrarisch bouwvlak van de Berg 5 naar een bestemming wonen. Het college heeft dienaangaande een positief principestandpunt ingenomen.
- 3. Met de belangen van indiener wordt wel rekening gehouden. Op eigen gronden is hij in de gelegenheid 40 stuks rundvee te houden. Het medegebruik van het agrarisch bouwvlak van De Berg 5 is blijkens een milieucontrole van 15 april 2019 volledig beëindigd.
- 4. Op de locatie van De Berg 5 is blijkens een milieucontrole van 15 april 2019 geen sprake meer van bedrijfsmatige activiteiten. De locatie is hierdoor geen inrichting meer in de zin van de Wet milieubeheer.
- 5. De projectlocatie is derhalve niet gelegen binnen een hindercontour van een inrichting.
- 6. Gelet op de situatie bestaat er voor de gemeente geen aanleiding om in het bestemmingsplan voor woningbouwontwikkeling aan De Berg te Schijf tevens een regeling op te nemen voor de objecten aan De Berg 5 en De Berg 7.
- 7. Het plan zal gewijzigd worden vastgesteld in die zin dat gewaarborgd is dat De Berg 5 en De Berg 7 een aansluiting krijgen op de bestaande, te herstructureren straat De Berg.

8. In de kader van het realiseren van het bestemmingsplan wordt de huidige straat geherstructureerd. Daarbij zal deze geschikt blijven voor gebruik in twee richtingen door landbouwverkeer.

Indiener 4

1. Volgens informatie op ruimtelijke plannen zou het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 5 juli 2018 ter inzage zijn gelegd.
2. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om woningen op te richten met een, naar de mening van indiener, te grote hoogte, met name in de nabijheid van zijn woning.
3. Als gevolg van de geprojecteerde woningbouwontwikkeling vreest indiener voor inbreuk op zijn privacy.
4. Indiener vreest overlast als gevolg van het gebruik door (brom)fietzers en motorrijders van een zandpad naast zijn woning. Tevens wil hij gebruik kunnen blijven maken van een poort naar zijn tuin voor een caravan of aanhanger.
5. De voorgenomen woningbouwontwikkeling past niet binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Noord-Brabant.
6. Noch uit het verkavelingsplan noch uit de planregels blijkt voldoende dat het bestemmingsplan, zoals in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant wordt vereist, de nodige voorwaarden bevat voor een goede landschappelijke inpassing.
7. Uit de zakelijke weergave van de anterieure overeenkomst blijkt niet dat er een investering in de reserve landschapsfonds ter hoogte van € 13.000,00 zou zijn geborgd. Nu hieraan geen voorwaardelijke verplichting in de planregels is opgenomen, kan niet worden gesteld dat het plan past binnen de uitgangspunten van de Verordening Ruimte.
8. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de ladder van duurzame verstedelijking. Er is slechts aangevoerd dat binnen het bestaand stedelijk gebied van het dorp Schijf geen fysieke ruimte is om in de woningbouwbehoefte te kunnen voorzien. Het zoekgebied naar stedelijk gebied beperkt zich echter niet tot Schijf. Dat het verder aan middelen en mogelijkheden ontbreekt om gronden binnen bestaand stedelijk gebied te verwerven en bestaande opstallen /functies te amoveren om tot ontwikkeling van een woningbouwprogramma over te gaan, levert geen gegronde argumentatie op. Overigens twijfelt indiener aan de behoefte aan nieuwe woningen in het dorp Schijf.
9. De aanleg van voldoende parkeergelegenheid is onvoldoende geborgd.
10. De aanwezigheid van een vaste mestopslag in de omgeving van het plangebied vormt een belemmering voor toekomstige woningbouw in de omgeving. Het aspect geur vormt een belemmering voor het initiatief.
11. Niet is aangetoond dat de wateropvang voor het gebied voldoende is geborgd.

Inhoudelijke reactie:

1. Blijkens publicatie in de Staatscourant en de Rucphense Bode, alsmede door schriftelijke informatie aan diegenen die een reactie hebben ingediend naar aanleiding van terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan is het ontwerpbestemmingsplan plan ter inzage gelegd met ingang van 6 december 2018.
2. Het plan voorziet in de bouw van grondgebonden woningen met maximaal twee bouwlagen en een kap. De maatvoering die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen sluit aan bij de maatvoering die voor deze woningtypologie gebruikelijk is. Gezien de mogelijkheden tot bebouwing, waarin het plan voorziet, zal het uitzicht van indiener 4 veranderen bij realisatie van het plan. Er bestaat evenwel in het algemeen geen recht op blijvend vrij uitzicht. Nu voorts de afstand tussen de woning van indiener 4 en het dichtst bij gelegen bouwvlak meer dan 25 meter bedraagt, is niet aannemelijk dat deze verandering in het uitzicht van indiener 4 zo ernstig is dat het bestemmingsplan in redelijkheid niet kan worden vastgesteld.
3. Van het garanderen en continueren van de volledige privacy in de bestaande woonomgeving kan bij de ontwikkeling van een stedelijke locatie geen sprake zijn. Zeker omdat inbreuk op de privacy individueel – en dus subjectief – wordt beleefd is het van belang om bij de afweging van belangen zo veel mogelijk objectieve criteria te hanteren. In een stedelijke situatie wordt een afstand tussen twee evenwijdig aan elkaar gelegen bebouwingswanden van vijftien tot twintig meter acceptabel geacht. In het onderhavige geval betreft de kleinste afstand van de achtergevel van de woning van indiener 4 tot de (planologisch) dichtstbijzijnde te realiseren woning ca. 25 meter. Omdat er bij voorliggende locatie geen sprake is van een ongebruikelijke maatvoering vormt aantasting van privacy door inkijk geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Het betreffende pad is ook nu reeds openbaar. Het kan dus gebruikt worden door verkeersdeelnemers. Het gebruik blijven maken van een poort die toegang geeft tot het betreffende pad stuit niet op bezwaren.
5. De Structuurvisie Noord-Brabant heeft een verdere uitwerking gekregen in de Verordening Ruimte Noord-Brabant. In de reactie op deze zienswijze wordt onder 8. ingegaan op de redenen waarom geconstateerd kan worden dat wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Verordening Ruimte.
6. Het plan zal gewijzigd worden vastgesteld in die zin dat een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen voor het realiseren van een landschappelijke inpassing, waarbij de middelen worden ingezet die op basis van de afspraken beschikbaar zijn.
7. In de anterieure overeenkomst zelf is dit bedrag als financiële voorwaarde opgenomen.
8. De locatie is gelegen in gebied dat in de provinciale Verordening Ruimte is aangeduid als 'zoekgebied voor verstedelijking'.
De Verordening Ruimte eist dat ruimtelijke mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Daarnaast moet aandacht besteed worden aan de mogelijkheden tot meer compacte bouwwijzen, zoals het bouwen in de hoogte en in de diepte (ondergronds) en

anderszins het ruimtegebruik intensiveren. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit in principe alleen daar, waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening Ruimte aangewezen zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied 'De Berg' ligt in de Verordening Ruimte binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen de gebieden die in de Verordening Ruimte zijn aangeduid als stedelijke concentratiegebieden en zoekgebieden voor verstedelijking liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking.

De regionale ruimtevraag, in kwantitatief en kwalitatief opzicht voor woningbouwontwikkeling wordt in een regulier ruimtelijk overleg afgestemd en vastgelegd. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Per gemeente zijn de afspraken vastgelegd over de woningbouwopgaven en de kwantiteit van de woningen die in plannen, harde en zachte plancapaciteiten, zijn opgenomen. Tijdens het RRO van 1 december 2016 zijn er afspraken gemaakt op basis van de Regionale Agenda Wonen. De daadwerkelijke groei van de gemeente Rucphen loopt achter en er dient daarom een inhaalslag te worden gemaakt om de gemeentelijk woningbouwopgave en aantallen conform het RRO afspraken te realiseren.

De kwalitatieve samenstelling van de toe te voegen woningen wordt ingevolge de afspraken in het RRO met name bepaald door de woonwensen van de consument. In de samenstelling van gemeentelijke woningbouwprogramma's blijft variatie gewenst.

Het plan 'De Berg' voorziet in de bouw van maximaal 22 nieuwe woningen in verschillende woningbouwtypologieën en onderverdeeld in goedkope koop, middeldure koop en dure koop. Omdat er geen mogelijkheden aanwezig zijn binnen het bestaand stedelijk gebied, is gezocht naar een locatie binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling waarop het woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd. De locatie 'De Berg' sluit logischerwijs aan bij het bestaand stedelijk gebied ter afronding van de oostzijde van de kern Schijf en is gelegen in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De stedenbouwkundige verkaveling is dusdanig vorm gegeven dat sprake is van een afgerond geheel, met een duidelijke overgang naar het aangrenzend buitengebied. Ruimtelijk gezien is hiermee sprake van een goede afronding van het stedelijk gebied van de kern Schijf. De kern wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing met water en groen en bijbehorende investeringen in het landschap.

9. Op basis van de gemeentelijke Nota parkeernormen 2017, vastgesteld 31 mei 2017, is een parkeerbalans opgesteld. Zoals weergegeven in paragraaf 3.3 van de toelichting, blijkt dat aan de parkeernormen voldaan kan worden.
10. De vaste mestopslag is verwijderd. Deze vormt dan ook geen belemmering meer voor de geprojecteerde ontwikkeling. Het kadastrale perceel aan de Berg 7 heeft voor een klein deel de bestemming agrarisch met waarde – landschappelijk. Op dit deel staat een potstal en werktuigenloods. Op grond van de melding Activiteitenbesluit milieubeheer, ingediend 6 februari 2018, mogen maximaal 40 stuks rundvee gehouden

worden in de stal. Ten opzichte van het plangebied geldt op grond van het Activiteitenbesluit een afstand van 100 meter. Op grond van de Geurverordening mag deze afstand worden gehalveerd naar 50 meter. In die zin vormt het aspect geur van deze inrichting geen belemmering voor het initiatief.

11. Ten aanzien van de aanleg van een stuw of verbindende duiker geldt dat, voor zover het noodzakelijk is deze aan te leggen, in de watertoets nog niet inzichtelijk behoeft te worden gemaakt waar deze constructie exact zou moeten worden aangelegd en in welke vorm. Dit betreft de technische uitwerking van het woongebied en is in zoverre niet relevant voor 'een goede ruimtelijke ordening'. In overleg met Waterschap Brabantse Delta wordt de constructie, voor zover noodzakelijk afhankelijk van de te kiezen waterbergende voorziening, nader bepaald. Dat het gebruik is dit te doen ná vaststelling van een bestemmingsplan, blijkt wel uit het feit dat het Waterschap geen zienswijze tegen het bestemmingsplan heeft ingediend. Om de aanleg van de 'constructie' te verzekeren, zal hiertoe een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Indiener 5

1. Binnen bestaand stedelijk gebied bestaan er voldoende bouw mogelijkheden om aan de vraag naar woningen te voldoen. Vaststelling van het bestemmingsplan is in strijd met de Verordening Ruimte Noord Brabant.
2. Het bestemmingsplan voorziet niet in de vereiste ruimtelijke kwaliteit om te kunnen bouwen in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.
3. De geprojecteerde woningen staan te dicht bij agrarische bedrijven en zullen de bedrijfsvoering voor deze bedrijven belemmeren.
4. Niet is aangetoond dat de wateropvang voor het gebied voldoende is geborgd.
5. De aanleg van voldoende parkeergelegenheid is onvoldoende geborgd.

Inhoudelijke reactie

1. Bestreden wordt dat er binnen het bestaand stedelijk gebied van het dorp Schijf een locatie voorhanden is die kan voorzien in voldoende bouw mogelijkheden om aan de vraag naar woningen in het dorp te voldoen. Ook is er in Schijf sprake van een zeer gering woningaanbod op de bestaande markt. De regionale ruimtevraag, in kwantitatief en kwalitatief opzicht voor woningbouwontwikkeling wordt in een regulier ruimtelijk overleg afgestemd en vastgelegd. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Per gemeente zijn de afspraken vastgelegd over de woningbouwopgaven en de kwantiteit van de woningen die in plannen, harde en zachte plancapaciteiten, zijn opgenomen. Tijdens het RRO van 1 december 2016 zijn er afspraken gemaakt op basis van de Regionale Agenda Wonen. De daadwerkelijke groei van de gemeente Rucphen loopt achter en er dient daarom een inhaalslag te worden gemaakt om de gemeentelijk woningbouwopgave en aantallen conform het RRO afspraken te realiseren.

De kwalitatieve samenstelling van de toe te voegen woningen wordt ingevolge de afspraken in het RRO met name bepaald door de woonwensen van de consument. In de samenstelling van gemeentelijke woningbouwprogramma's blijft variatie gewenst. Het plan 'De Berg' voorziet in de bouw van maximaal 22 nieuwe woningen in verschillende woningbouwtypologieën en onderverdeeld in goedkope koop, middeldure koop en dure koop. Omdat er geen mogelijkheden aanwezig zijn binnen het bestaand stedelijk gebied, is gezocht naar een locatie binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling waarop het woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd. De locatie 'De Berg' sluit logischerwijs aan bij het bestaand stedelijk gebied ter afronding van de oostzijde van de kern Schijf en is gelegen in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De stedenbouwkundige verkaveling is dusdanig vorm gegeven dat sprake is van een afgerond geheel, met een duidelijke overgang naar het aangrenzend buitengebied. Ruimtelijk gezien is hiermee sprake van een goede afronding van het stedelijk gebied van de kern Schijf. De kern wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing met water en groen en bijbehorende investeringen in het landschap.

2. Het plan zal gewijzigd worden vastgesteld in die zin dat een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen voor het realiseren van een landschappelijke inpassing, waarbij de middelen worden ingezet die op basis van de afspraken beschikbaar zijn. In de anterieure overeenkomst zelf is dit bedrag als financiële voorwaarde opgenomen.
3. De vaste mestopslag is verwijderd. Deze vormt dan ook geen belemmering meer voor de geprojecteerde ontwikkeling. Het kadastrale perceel aan de Berg 7 heeft voor een klein deel de bestemming agrarisch met waarde – landschappelijk. Op dit deel staat een potstal en werktuigenloods. Op grond van de melding Activiteitenbesluit milieubeheer, ingediend 6 februari 2018, mogen maximaal 40 stuks rundvee gehouden worden in de stal. Ten opzichte van het plangebied geldt op grond van het Activiteitenbesluit een afstand van 100 meter. Op grond van de Geurverordening mag deze afstand worden gehalveerd naar 50 meter. In die zin vormt het aspect geur van deze inrichting geen belemmering voor het initiatief.
4. Ten aanzien van de aanleg van een stuw of verbindende duiker geldt dat, voor zover het noodzakelijk is deze aan te leggen, in de watertoets nog niet inzichtelijk hoeft te worden gemaakt waar deze constructie exact zou moeten worden aangelegd en in welke vorm. Dit betreft de technische uitwerking van het woongebied en is in zoverre niet relevant voor 'een goede ruimtelijke ordening'. In overleg met Waterschap Brabantse Delta wordt de constructie, voor zover noodzakelijk afhankelijk van de te kiezen waterbergende voorziening, nader bepaald. Dat het gebruik is dit te doen ná vaststelling van een bestemmingsplan, blijkt wel uit het feit dat het Waterschap geen zienswijze tegen het bestemmingsplan heeft ingediend. Om de aanleg van de 'constructie' te verzekeren, zal hiertoe een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden opgenomen.
5. Op basis van de gemeentelijke Nota parkeernormen 2017, vastgesteld 31 mei 2017, is een parkeerbalans opgesteld. Zoals weergegeven in paragraaf 3.3 van de toelichting, blijkt dat aan de parkeernormen voldaan kan worden.

5. Conclusie

Gelet op de inhoud van de zienswijze en de inhoudelijke reactie daarop, bestaat er aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen.

De wijzigingen betreffen het navolgende:

- De verbeelding zal voorzien in een rechtstreeks aansluiting van de straat De Berg op de ontsluiting van de panden De Berg 5 en De berg 7.
- Er wordt in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het inzetten van financiële middelen voor het realiseren van landschappelijke inpassing.
- Er wordt in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter verzekering van de aanleg van een constructie voor het bergen van water.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Rucphen d.d. 19 juni 2019