

Vastgestelde

ZIENSWIJZENNOTITIE

**Ontwerpbestemmingsplan
Breugel; Keske ong.**

1060347

Vastgesteld: 16 juni 2022
(analoge versie)

INHOUD

pagina

Inleiding	3
Zienswijzen	3
Samenvatting zienswijzen	5

Inleiding

In de periode 23 september 2021 tot en met 3 november 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Breugel; Keske ong." in het kader van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

In de genoemde periode zijn drie zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan "Breugel; Keske ong." bij de gemeente ingediend en ontvangen. Het betreft zienswijzen van:

1. 5694 NG te Son en Breugel;
2. NJ te Son en Breugel;
3. Meerdere afzenders (12), Omgeving Keske te Son en Breugel.

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk.

In deze zienswijzennotitie "Ontwerpbestemmingsplan Breugel; Keske ong." wordt op de ontvangen zienswijzen ingegaan.

Samenvatting zienswijzen en reactie

Onderstaand wordt (kort) op de inhoud van de ingediende zienswijzen ingegaan, wordt een reactie gegeven door de gemeente en is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot bijstelling van het ontwerpbestemmingsplan "Breugel; Keske ong.".

1.

Reclamant brengt de volgende zienswijze naar voren:

- a. Het aangrenzende perceel heeft nu nog grotendeels (en met name achter hun eigen perceel) de bestemming Agrarisch waar geen bebouwing mogelijk is. Ze verwachten door het nieuwe bestemmingsplan dat de bouwmogelijkheden hun privacy aantast en dat hun uitzicht negatief verandert. Ze willen de bestaande situatie liever behouden;
- b. Het ontwerpbestemmingsplan zegt in bijlage 1 pagina 8 paragraaf 2.8.1 dat op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie geen activiteiten te verwachten zijn die tot bodemverontreiniging hebben kunnen leiden en dat daarom de hypothese "onverdacht" van toepassing is. In optiek van reclamant hebben er wel degelijk activiteiten plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging hebben geleid o.a.:
 - De gierput van de varkensstallen aan Van den Elsenstraat 26 (gesaneerd door de gemeente) heeft gelekt.
 - Op het perceel hebben kippenstallen gestaan, waarvan er nog één over is. Het bodemonderzoek zegt dat het kavel onbebouwd is. Dit is feitelijk onjuist, daarmee de vraag of de hypothese "onverdacht" nog houdbaar is.
 - Tot circa 1980 is er aan de Van den Elsenstraat 28/30 een schilders en glaswerkplaats gevestigd geweest. Het huidige kavel hoorde daar toen bij. Na stoppen van het bedrijf zijn er volgens reclamant verg en glas op diverse plaatsen in de tuin begraven.
 - De vorige eigenaar heeft veel automaterialen in en om het huis achter gelaten. Van 1980 tot circa 2010 is de schuur het garagebedrijf in particuliere vorm voortgezet. De schuur bevat o.a. een smeerput en werd gebruikt voor opslag van diverse materialen zoals lak/spuitinstallatie en benzine en diesel.
 - In 2008 is het dak van het deel van de schuur dat bij Van den Elsenstraat 28 hoort professioneel verwijderd. Het overige deel is in 2010 zelfstandig door de eigenaar vervangen. De platen die er af kwamen zijn deels afgevoerd en deels als bescherming rond de schuur geplaatst en later afgevoerd.
 - In 2018 is de vorige eigenaar gevraagd om het perceel te verkopen. Zij waren op de hoogte van het vuil dat er begraven ligt en vertelde reclamant dat ze zelf hun hele bankstel begraven hebben op het perceel. Deze vervuiling zou ook aan de huidige eigenaar bij verkoop uitdrukkelijk vermeld zijn.

Reactie

- a. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Wel moet het belang van het behoud van uitzicht van reclamant gewogen worden. De situatie verandert voor reclamant in negatieve zin qua uitzicht en privacy, maar dit verschilt niet van andere hoeksituaties waar achter- en zijtuinen aan elkaar grenzen. De afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens is 4 meter. Door deze afstand zijn hoofdgebouwen op een kortere afstand dan 4 meter niet mogelijk. Dit is een veel gevallen in de gemeente. Op basis van deze afstand zijn wij van mening dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot is. In dit geval kennen we een zwaarder belang aan het toevoegen van een woning en daarmee de woningbehoefte in de gemeente dan aan het verlies aan uitzicht en privacy van reclamant.
- b. Bodemonderzoek moet conform standaarden uitgevoerd worden. Deze zijn vastgelegd in de NEN 5725 en NEN 5740. NEN staat voor Stichting Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut. Zij hebben als doel om te komen tot afspraken rondom normen en richtlijnen. Het bureau dat het onderzoek uitvoerde, handelde volgens deze richtlijn. Daarmee wordt er niet getwijfeld aan de betrouwbaarheid van het onderzoek. Wel is er nogmaals gekeken naar de opzet en de hypothese, alsmede naar de inhoud van het stuk en de locatie van de boorpunten. Dit heeft geleid tot een constatering, samen met het onderzoeksbureau, dat er een verschrijving over de huidige schuur in het onderzoek staat en een boorpunt verkeerd was ingetekend. Hoewel deze verschrijvingen niet getuigen van zorgvuldigheid, is er geen reden om te twijfelen aan de conclusie van het rapport. Deze is gemaakt op basis van de resultaten uit de boringen. Deze resultaten wijzen niet op een verdenking. Reclamant heeft een duidelijke omschrijving van het verleden en de te verwachten vervuiling gegeven, maar deze worden niet onderschreven door de resultaten van de boringen. De boringen laten een voldoende spreiding op het kavel zien waarmee voldaan wordt aan de richtlijnen. Ten aanzien van de asbest is asbestcheck gedaan door ASE. De bevindingen waren dat het dak asbest vrij is, maar dat er achter de schuur asbestverdacht materiaal was aangetroffen. Dit bleek een asbestfragment. Dit is later gesaneerd. Uw zienswijze leidt tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Bijlage 1 van de bijlage wordt tekstueel aangepast, waarbij de conclusie gelijk blijft.

2.

Reclamant brengt de volgende zienswijzen naar voren:

- a. De nieuw ontwikkeling past niet binnen het beleid. De structuurvisie geeft aan dat aan de buitenzijde van Keske geen nieuwe woningen toegevoegd mogen worden om zo het beekdal te beschermen. Daarnaast zijn er zorgen over kwaliteit van de entree naar 't Keske.
- b. De hypothese "onverdacht" van het vooronderzoek van de bodem vindt reclamant opmerkelijk, omdat er in zijn optiek activiteiten hebben plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging hebben geleid.
- c. Op de Van den Elsenstraat is het al druk, met de komst van de extra woning wordt het gevaarlijker omdat er geen voorrang gekregen wordt vanuit 't Keske.
- d. Reclamant vraagt zich af of de schuren zijn meegenomen in het vleermuizenonderzoek.

Reactie

- a. Zie het antwoord bij de reactie op reclamanten 3.
- b. Zie het antwoord bij reactie b van reclamant 1.
- c. Het aantal vervoersbewegingen neemt gemiddeld met 16 toe. De situatie kan dit aantal aan. De verkeerssituatie is duidelijk, namelijk dat van rechts voorrang heeft. Dat bestuurders geen voorrang geven is niet aan dit plan te wijzen, maar aan het gedrag van de bestuurders. Dat dit gedrag aangepakt kan worden, hoeft niet ten laste van dit plan te zijn.
- d. De schuren zijn meegenomen in het onderzoek. Id Verde heeft tweemaal zorgvuldig en nauwkeurig een halve dag op het perceel rondgekeken en in de omgeving. Daarbij is de schuur van binnen en buiten bekeken en zijn geen bijzondere/beschermde soorten aangetroffen. Het rapport quickscan flora en fauna (bijlage 5 van de toelichting) zegt

daarover het volgende: *De verspreidingsgegevens en het oriënterend veldbezoek geven een voldoende duidelijk beeld van het (mogelijk) voorkomen van vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, algemene broedvogels, jaarrond beschermde nestplaatsen, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelde diersoorten. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een soortgericht onderzoek om het voorkomen van bovengenoemde soorten en soortgroepen en/of hun verblijfplaatsen nader vast te stellen.*

Tevens gaat paragraaf 5.2 in op het onderwerp vleermuizen, waarbij wordt geconstateerd dat de schuur ongeschikt is als vast rust- en verblijfplaats.

Uw zienswijze leidt tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Bijlage 1 van de bijlage wordt tekstueel aangepast, waarbij de conclusie gelijk blijft.

3. Meerdere omwonenden

Insprekers brengen naar voren dat ze graag het huidige karakter van het Keske willen behouden. Dit ontwerpbestemmingsplan doet afbreuk aan het karakter.

Reactie

De invulling van deze plek doet geen afbreuk aan het karakter van het Keske. Het is een ingesloten perceel tussen een woning aan het Keske en de achtertuinen van Van den Elsenstraat 28 en 30. Het typische karakter van het Keske zijn de openheid naar het beekdal en de karakteristieke agrarische bebouwing. In 2009 is er een visie voor 't Keske vastgesteld. Het doel van de visie is het behouden en versterken van het karakter. In de visie wordt het volgende aangehaald: *“De afwisseling tussen open- en beslotenheid, door de besloten linten met doorzichten naar het achtergelegen Dommeldal, is een belangrijke kwaliteit. Op enkele locaties is intensivering mogelijk.”* Ook is de locatie ingetekend met oranje met daarbij: *“Op de aangewezen locaties is er ruimte voor enkele woningen.”* Hiermee is het toevoegen van de woning passend binnen de visie waarmee het huidige karakter van 't Keske behouden blijft.

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting aanpassingen

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen:

- Het bodemonderzoek (bijlage van de toelichting) is aangepast op details, maar de conclusie blijft ongewijzigd.

= = = = =