

Notitie behandeling zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Enschotsebaan Hoogspanningsverbinding" heeft van maandag 28 maart 2016 tot en met maandag 9 mei 2016 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder.

Bij de gemeente zijn er gedurende de periode van ter visie legging twee schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijzen. Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens worden de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

ZIENSWIJZE 1: BANNING LEGAL TAX, NAMENS HOOGEIND LAANBOMEN E.A., ENSCHOTSEBAAN 23/23A

1. Strijd met rijksbeleid

Met dit bestemmingsplan verdwijnt een directe bouwtitel. Het bestemmingsplan maakt alleen wonen mogelijk na een uitwerkingsplan. Daarbij worden, na uitwerking, alleen woningen toegelaten die niet geschikt zijn als hoofdverblijf voor personen jonger dan 15 jaar. De gemeente bepaalt dit gelet op mogelijke gezondheidsrisico's. De gemeente handelt echter in strijd met het rijksbeleid over hoogspanningslijnen. Het gaat hier niet om een nieuwe situatie zoals staat in het rijksbeleid. Een afwijking van het rijksbeleid is niet gemotiveerd.

2. Niet uitvoerbaar

Het bestemmingsplan is in de praktijk niet uitvoerbaar vanwege het volgende.

- a. *Woningen niet geschikt voor en met een gebruiksverbod voor personen jonger dan 15 jaar zijn niet te financieren. Daar is weinig vraag naar. De locatie is niet geschikt voor seniorenwoningen vanwege de afstand tot zorgcentra en het openbaar vervoer.*
- b. *Een regel hoort ook gehandhaafd te kunnen worden. Deze regel is in de praktijk niet te handhaven als er na verloop van tijd toch kinderen wonen.*

3. Strijd met artikel 8 EVRM

Het bestemmingsplan is in strijd met artikel 8 EVRM omdat het leidt tot inmenging in het privé- en familielevens. In de betreffende woningen mogen geen gezinnen met kinderen wonen. De gezondheidsrisico's rechtvaardigen een dergelijke inbreuk op het privéleven niet. Bestaande woningen met jonge kinderen zijn wel toegestaan onder hoogspanningslijnen.

4. Onvoldoende rechtszekerheid

Het bestemmingsplan biedt onvoldoende rechtszekerheid omdat de strekking van de vrijstellingsbepaling in artikel 5.2.a.1 en 5.2.d niet duidelijk is.

- a. *Aan de hand van welk criterium wordt bepaald of er geen bezwaar bestaat tegen bewoning door personen jonger dan 15 jaar?*
- b. *Onduidelijk is hoe een woning bouwkundig ingericht moet worden om niet geschikt te zijn voor personen jonger dan 15 jaar.*

5. Strijd met het vertrouwensbeginsel

Het bestemmingsplan is in strijd met het vertrouwensbeginsel, gelet op een overeenkomst van 27 januari 2012 tussen Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V. en Hoogeind Laanbomen en een overeenkomst van 25 november 2013 tussen Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V., Hoogeind Laanbomen en de gemeente. Het is in strijd met het vertrouwensbeginsel om met dit bestemmingsplan

- a. *een bouwtitel weg te nemen en*
- b. *wel bedrijfsverplaatsing van Hoogeind Laanbomen te verlangen.*

Als dit bestemmingsplan toch wordt vastgesteld, dan ontstaat voor Hoogeind Laanbomen het recht om haar verplichtingen uit de overeenkomst van 25 november 2013 jegens de gemeente op te schorten.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Strijd met rijksbeleid

De rijksoverheid heeft in 2005 in een brief aan provincies, gemeenten en beheerders van hoogspanningslijnen het advies uitgebracht om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen jonger dan 15 jaar langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 micro Tesla.

Dit advies geldt voor:

- Nieuwe bovengrondse hoogspanningslijnen of wijzigingen aan bestaande lijnen;
- Nieuwe bebouwing (met name woningen) bij bestaande bovengrondse hoogspanningslijnen.

De rijksoverheid heeft besloten om het voorzorgsprincipe toe te passen en om aanvullend beleid te formuleren voor nieuwe situaties bij hoogspanningslijnen.

De rijksoverheid adviseert gemeenten om bij het vaststellen van bestemmingsplannen voor gevoelige bestemmingen, zoals woningen, rekening te houden met het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen en om na gaan wat de indicatieve zone (magneetveldzone) is van een hoogspanningslijn in een provincie of gemeente. Dit kan worden opgezocht

op www.rivm.nl/hoogspanningslijnen. Uit deze site blijkt dat er een indicatieve zone geldt van 80 meter aan weerszijden van de 150kV hoogspanningsverbinding tussen Tilburg-Noord en Best.

De gemeente wil het advies van de rijksoverheid volgen en zorgt er daarom voor dat binnen dit gebied tussen de Enschootsebaan en de Bosscheweg geen nieuwe woonvormen komen waarin kinderen langdurig verblijven. Hierover loopt ook overleg tussen de gemeente en de projectontwikkelaars van het gebied Enschootsebaan. De nieuwe stedenbouwkundige invulling is echter nog niet klaar en het is op dit moment niet mogelijk om al gedetailleerde bestemmingen te leggen op de zones nabij de hoogspanningsverbinding.

Het rijksbeleid van het toenmalige ministerie van Vrom uit 2005 is nader verduidelijkt in november 2008. Daarin staat dat onder bestaande situatie, zoals bedoeld in het advies, moet worden verstaan de situatie eind 2005 toen het advies werd uitgebracht. Op dat moment (eind 2005) gold ter plaatse van de gronden van Hoogeind Laanbomen het bestemmingsplan Enschootsebaan Berkel-Enschoot en lag op de gronden van Hoogeind Laanbomen een bestemming Woon- werkgebied, uit te werken door de gemeenteraad. In 2005 was dus geen sprake van een directe bouwtitel.

Het beleidsadvies is nog steeds van toepassing en sinds 2008 niet meer gewijzigd. Daarmee wordt het voorzorgsbeginsel nog steeds toegepast.

Het beleidsadvies geeft aan dat aan bestaande rechten niet wordt getornd. Reeds vergunde gevoelige bestemmingen blijven in stand. Het is echter wel zo dat - als de vergunde gevoelige bestemming langdurig niet wordt gerealiseerd - de gemeente een nieuwe afweging kan maken over de wenselijkheid van realisatie.

In de Beheersverordening Enschootsebaan, vastgesteld in juni 2013, is geen rekening gehouden met het rijksbeleid met betrekking tot hoogspanningslijnen uit 2005 en 2008 en is een directe bouwtitel opgenomen. De raad heeft, gelet op artikel 9.1.4 lid 4 Invoeringswet Wro, vóór 1 juli 2013 de Beheersverordening Enschootsebaan vastgesteld. De raad heeft daarmee voldaan aan de actualisatieplicht. De raad is hiertoe overgegaan omdat de projectontwikkelaars van het plangebied Enschootsebaan en omgeving, in afwijking van wat met de gemeente was overeengekomen, niet tijdig een bestemmingsplan hadden voorgelegd voor het gehele plangebied Enschootsebaan dat voldeed aan een goede ruimtelijke ordening.

Met het nu voorliggende bestemmingsplan Enschootsebaan Hoogspanningsverbinding wil de gemeente dit, gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening, aanpassen c.q. herstellen. Er zijn in ruimtelijk opzicht redelijkerwijs nog mogelijkheden om thans rekening te houden met het voorzorgbeleid.

2. Niet uitvoerbaar

a. De gemeente heeft de afgelopen maanden samen met de projectontwikkelaars overleg gevoerd over een goede stedenbouwkundige invulling binnen de zones van 80 meter aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding. Daarbij is veelvuldig gesproken over het realiseren van andere woonvormen dan gezinswoningen, zoals bijvoorbeeld seniorenwoningen. Bij het overleg zijn op verzoek van de projectontwikkelaars en de gemeente ook twee makelaars betrokken. Aan hen is advies gevraagd over de mogelijkheden die de markt ter plaatste biedt. Hieruit blijkt dat het gebied nabij de hoogspanningsverbinding geschikt is voor de bouw van seniorenwoningen / patio-bungalows. Andere woonvormen zoals zorgwoningen worden evenmin uitgesloten.

De nu voorliggende planherziening omvat bovendien om een klein deel van het te ontwikkelen gebied Enschootsebaan en omgeving. Het totale gebied Enschootsebaan is nog steeds uitvoerbaar.

b. De gemeente zorgt door middel van publiciteit en voorlichting allereerst vooraf voor sturing. Het gaat

er om dat er woonvormen worden gebouwd die niet aantrekkelijk zijn voor bewoning door personen jonger dan 15 jaar. Dat gebeurt door dit bestemmingsplan in procedure te brengen. De gemeente wil, voordat de woningen worden verkocht, expliciet de aandacht vestigen op het rijksbeleid met betrekking tot hoogspanningslijnen en zo bewerkstelligen dat er geen nieuwe situaties ontstaan. De projectontwikkelaars zijn eveneens nadrukkelijk gewezen op hun informatieplicht over het voorzorgbeleid bij de verkoop van woningen. Burgers kunnen vervolgens bij hun keuze voor een woonplek expliciet rekening houden met de aanwezigheid van een hoogspanningslijn. De regel over "hoofdverblijf voor personen jonger dan 15 jaar" is te handhaven. Een dergelijke regeling is eerder toelaatbaar geacht (zie ABRS 25 januari 2012 LNJ:BV1833). De gemeente wil de bouw- en gebruiksmogelijkheden slechts in die zin te beperken. Er zijn mogelijkheden om te controleren en zo nodig handhavend op te treden. De gemeente zal hierbij gebruik maken van de gemeentelijke basisadministratie, inschrijvingen bij onderwijsinstellingen, correspondentie etc.

3. Strijd met artikel 8 EVRM

Aspecten van volksgezondheid zijn een bij de vaststelling van een bestemmingsplan mee te wegen belang. De raad neemt deze regeling op in het bestemmingsplan ter behartiging van ruimtelijke relevante belangen (aspecten van volksgezondheid).

Het voorzorgbeginsel noopt tot afweging van alle belangen en wordt als strategie voor risicobeheer aanvaard. Door toepassing van het voorzorgbeginsel en rekening houdend met het proportionaliteitsbeginsel, heeft het Rijk in 2005 / 2008 het advies voor bovengrondse hoogspanningslijnen geformuleerd. Dat is primair beperkt tot nieuwe situaties.

Gelet op het rijksbeleid is het van belang dat er binnen de hoogspanningszone alleen nieuwe woningen komen die ongeschikt zijn voor bewoning door gezinnen. Het voorliggende bestemmingsplan beoogt dat te regelen. Dit vormt geen ongerechtvaardigde beperking van artikel 8 EVRM.

Het feit dat het voorzorgbeleid alleen bij nieuwe situaties en niet bij bestaande situaties van toepassing is, wil niet zeggen dat de gezondheidsrisico's zodanig gering zijn dat daarmee geen rekening hoort te worden gehouden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Het gaat hier overigens om een nieuwe situatie (zie hiervoor onder punt 1 van standpunt gemeente).

4. Onvoldoende rechtszekerheid

In artikel 5 van het bestemmingsplan staan de uitwerkingsregels met betrekking tot het bouwen en het gebruik voor wonen. De gemeente wil voorkomen én bewaken dat binnen de hoogspanningszone woonvormen worden gerealiseerd waar gezinnen met personen jonger dan 15 jaar langdurig verblijven. De uitwerkingsregels zijn naar de mening van reclamant niet helder genoeg. Ter verduidelijking van de uitwerkingsregels wordt artikel 5 daarom als volgt gewijzigd. Hierbij staat voorop dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zo weinig mogelijk worden beperkt, maar dat wel rekening wordt gehouden met het voorzorgbeleid.

"Artikel 5 Wonen - uit te werken"

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen-Uit te werken](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van beroep aan huis, met uitzondering voor wonen als hoofdverblijf door personen jonger dan 15 jaar;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voorzieningen voor wegen, fiets- en voetpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut.

5.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in [5.1](#) omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. op en in de gronden mogen worden gebouwd:
 1. gebouwen voor wonen en bouwwerken behorend bij wonen, met uitzondering van eengezinswoningen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens en -regelinstallaties, straatmeubilair en beeldende kunstwerken;

3. bouwwerken van algemeen nut;
- b. voor gebouwen voor wonen gelden de volgende regels:
 1. in het gebied met de aanduiding 'overige zone - deelgebied 1' mogen maximaal 13 zelfstandige wooneenheden worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 10m;
 2. in de gebieden met de aanduiding 'overige zone - deelgebied 2' mogen in totaal maximaal 26 zelfstandige wooneenheden worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 10m;
- c. voor het bouwen van bouwwerken van algemeen nut gelden de volgende regels:
 1. bouwwerken van algemeen nut mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht;
 2. de maximale hoogte van bouwwerken van algemeen nut bedraagt 3,5m;
 3. de maximale oppervlakte van bouwwerken van algemeen nut bedraagt 50m²;
- d. gebouwen voor wonen mogen niet worden gebruikt als **hoofdverblijf** voor personen jonger dan 15 jaar;
- e. voor het treffen van parkeervoorzieningen worden de normen en andere regels uit het gemeentelijke parkeerbeleid gehanteerd, zoals opgenomen in de parkeerregeling in [Bijlage 2 Parkeernormen](#);
- f. een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd;
- i. de bestaande waterloop blijft behouden;
- j. in het uitwerkingsplan vindt een nadere verantwoording plaats waaruit blijkt dat de planologisch relevante (milieu-)aspecten geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de volgende aspecten: bodem, water, flora en fauna, geluid, archeologie, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, hoogspanningsbeleid en kabels en leidingen.

5.3 Bouwregels

Voor zover de in [5.2](#) bedoelde uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp uitwerkingsplan."

Ter verduidelijking van de beoogde regeling wordt artikel 1 voorts aangevuld met de volgende

begripsbepaling:

"eengezinswoning

Huis berekend op bewoning door één gezin met personen jonger dan 15 jaar."

Dit onderdeel van de zienswijze wordt gegrond geacht.

5. Strijd met het vertrouwensbeginsel

De raad kan een bestemmingsplan vaststellen dat afwijkt van een ruimtelijke inrichting die de raad eerder voor ogen stond. De raad betreft alle aan de orde zijnde belangen in de belangenafweging. Dat betreft ook de belangen die gemoeid zijn met het nakomen van de overeenkomsten en belangen van derden. Hier is tevens een algemeen belang (voorzorgsbeginsel) in het geding, waarvoor de gemeente een specifieke zorgplicht heeft. De gemeente heeft de projectontwikkelaars (SWV) in november 2015 in gebreke gesteld, omdat de verplichting(en) uit de aanvullende overeenkomst (d.d. 9 januari en 20 januari 2012) niet worden nagekomen.

Met het nu voorliggende bestemmingsplan wordt voor een deel uitvoer gegeven aan de verplichting die ontwikkelaars reeds hadden op basis van de aanvullende overeenkomst. De gemeente legt een uit te werken woonbestemming op de zones bij de hoogspanningsverbinding. Woningbouw blijft mogelijk, maar pas na uitwerking.

De gemeente is geen partij bij de op 27 januari 2012 door Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V. en Hogeind Laanbomen gesloten (verplaatsings-)overeenkomst. Het is Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V. die zich heeft verplicht om te zorgen voor een directe bouwtitel en van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V. was ten tijde van het sluiten van de (verplaatsings-)overeenkomst met Hogeind Laanbomen reeds op de hoogte van de gewenste aanpassingen voor de zones bij de hoogspanningsverbinding. Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V. heeft ook via de aanvullende overeenkomst (d.d. 9 januari en 20 januari 2012) aangegeven mee te werken aan de gewenste aanpassingen voor de zones bij de hoogspanningsverbinding en deed er dan ook verstandig aan om in lijn met deze overeenkomst te contracteren met Hogeind Laanbomen. De gemeente is op geen enkele wijze betrokken bij de totstandkoming van de (verplaatsings-)overeenkomst tussen van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V. en Hogeind Laanbomen en kan dan ook niet verantwoordelijk worden gemaakt, nu bepaalde afspraken uit deze overeenkomst mogelijk niet kunnen worden nagekomen door van Wijnen Projectontwikkeling Zuid

B.V. De gemeente handelt niet in strijd met het vertrouwensbeginsel, nu zij inhoudelijk niet betrokken is geweest bij de totstandkoming van de (verplaatsings-)overeenkomst tussen Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V. en Hoogeind Laanbomen. De gemeente maakt een bouwtitel ook niet onmogelijk met dit nieuwe bestemmingsplan. Herontwikkeling van het onderhavige gebied blijft mogelijk middels een wonen-uit te werken bestemming. Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V. kan zorgdragen voor een uitwerkingsplan en haar verplichting voor een directe bouwtitel voor een woning richting Hoogeind Laanbomen nakomen.

De bedrijfsbeëindigings-overeenkomst d.d. 25 november 2013 (drie partijen overeenkomst) is opgesteld om te regelen dat de verplaatsing van het bedrijf van Hoogeind Laanbomen naar de Streepstraat past binnen de provinciale Verordening ruimte. Dit is een overeenkomst die de Provincie vereist voor medewerking aan een bestemmingsplan op de nieuwe locatie Streepstraat. Het bestemmingsplan voor de verplaatsing van Hoogeind Laanbomen is inmiddels onherroepelijk. Hiermee heeft de gemeente voldaan aan haar eigen verplichtingen, zoals vastgelegd in de bedrijfsbeëindigings-overeenkomst.

CONCLUSIE:

De zienswijze is gegrond voor wat betreft punt 4. Dit leidt tot aanpassing van artikel 5 van de regels en aanvulling van artikel 1 met begripsbepaling eengezinswoning (zie ook bijlage 1 Staat van Wijzigingen). De zienswijze is voor het overige ongegrond.

ZIENSWIJZE 2: VAN GOUD ADVOCATEN B.V. NAMENS DE VENNOOTSCHAP ONDER FIRMA ENSCHOTSEBAAN NOORD (SWV NOORD) EN ZUID (SWV ZUID)

1. *Meewerken / Strekking "hoogspanningsbeleid" / Weg bestemmen bestaande rechten*
SWV heeft géén verzoek om herziening van de geldende Beheersverordening Enschtsebaan ingediend. Op basis van die beheersverordening kan SWV de beoogde woningbouw realiseren. SWV heeft zelfs nog op 17 juni 2015 een omgevingsvergunning van de gemeente gekregen voor 8 woningen in de zone bij de 150kV hoogspanningsverbinding. Door het voorbereidingsbesluit van mei 2015 en het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan Enschtsebaan Hoogspanningsverbinding voorkomt de gemeente dat onherroepelijk vergunde en bestemde maar nog niet gerealiseerde gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd.
Het hoogspanningsbeleid van het Rijk noopt daar niet toe. Het gaat niet om formeel vastgesteld beleid maar om een advies van het rijk om voorzorg te betrachten bij het toestaan van de nieuwe gevoelige bestemmingen in of nabij magneetveldzones. Het ministerie adviseert slechts om voorzorg bij nieuwe situaties te betrachten.
Er is echter geen sprake van een nieuwe situatie maar van een bestaande situatie omdat de Beheersverordening uit 2013 woningbouw mogelijk maakt zonder beperking. De gemeente kiest echter voor het weg-bestemmen van deze bestaande rechten. Er is geen wettelijke plicht voor de gemeente om die beheersverordening nu al te actualiseren. De gemeente wenst zelf nieuwe gemeentelijke beleidsinzichten tussentijds vast te leggen. Het voorzorgbeginsel dwingt niet om bestaande rechten weg te bestemmen. Verder hoort bij het toepassen van het voorzorgbeginsel het beginsel van proportionaliteit een belangrijke rol te spelen.
2. *Eigen keuze*
De gemeente heeft ambtshalve gekozen om de onherroepelijke planologische rechten van SWV weg te bestemmen. Die keuze kan niet worden gebaseerd op het voorzorgbeleid van het Rijk. Een deugdelijke motivering op grond van gemeentelijke argumenten ontbreekt. Daarbij heeft de gemeente nagelaten om een eigen afweging te maken ten aanzien van de proportionaliteit van de besluitvorming. SWV wordt onevenredig zwaar getroffen door het weg-bestemmen van haar bestaande rechten.
3. *Planschade / economische uitvoerbaarheid*
Uitgangspunt is dat bestaande planologische rechten gerespecteerd dienen te worden. Daarom horen de gerechtvaardigde (financiële) belangen van SWV als eigenaar van de gronden integraal bij de gemeentelijke afweging te worden betrokken. Dat ontbreekt echter. SWV en de gemeente hebben juist een anterieure overeenkomst gesloten op basis van het uitgangspunt dat de woningen die in de beheersverordening positief waren bestemd zouden kunnen worden gerealiseerd. De gemeente heeft nagelaten om de mogelijke schadeloosstelling / consequenties van dit bestemmingsplan bij de economische uitvoerbaarheid te betrekken.

SWZ heeft zelf een risicoanalyse door een deskundige laten maken over de schade als gevolg van vaststelling van dit bestemmingsplan. Het blijkt te gaan om een fors planologisch nadeel voor SWZ. SWZ behoudt zich het recht voor om deze deskundigenrapportage in een later stadium in de procedure in te brengen.

SWV ziet zich tevens genooddaakt om de reeds betaalde exploitatiebijdrage terug te vorderen. Het nu voorliggende bestemmingsplan is volgens SWV economisch niet uitvoerbaar.

4. Ongeoorloofde planregeling

SWV vindt de uitwerkingsregels ongeoorloofd. Onduidelijk is wat wordt verstaan onder woningen geschikt als hoofdverblijf voor personen jonger dan 15 jaar. Onduidelijk is of de woning ongeschikt moet zijn voor bewoning of dat slechts een restrictie aan het gebruik van de woningen wordt verbonden. Een dergelijke restrictie aan het gebruik is echter op grond van vaste jurisprudentie niet geoorloofd en evenmin handhaafbaar. De regeling is juridisch onaanvaardbaar en gekunsteld. SWV houdt de gemeente verantwoordelijk voor eventuele schade die ontstaat bij vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5. Doorkruising planologische opzet

Met vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan worden de stedenbouwkundige ontwerputgangspunten van het plangebied doorkruist. De uit te werken bestemming zal feitelijk nooit gerealiseerd kunnen worden, zodat er een vreemd gat ontstaat in de woonwijk. Indien de uitwerkingsregels toch in stand blijven, dan ontstaat nog een heel ander eindbeeld dat nimmer is betrokken in de stedenbouwkundige opzet.

Dat bemoeilijkt de verkoop van nog te realiseren woningen, maar maakt ook dat kopers die met een ander eindbeeld voor ogen hebben gekocht, worden geconfronteerd met een ander invulling.

Er ligt geen deugdelijke stedenbouwkundige analyse aan dit bestemmingsplan ten grondslag.

6. Conclusie

SWV vraagt om haar bestaande planologische rechten te respecteren en om het voorliggende bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel om haar gronden een reguliere bestemming Wonen te geven.

STANDPUNT GEMEENTE

1. Meewerken / Strekking "hoogspanningsbeleid" / Weg bestemmen bestaande rechten

Het is in het belang van een goede ruimtelijke ordening om het beleid over hoogspanningslijnen in bestemmingsplannen mee te wegen. De gemeente wil ervoor zorgen dat rekening wordt gehouden met de magneetveldzone van de bestaande hoogspanningslijn en regelen dat er geen nieuwe gevoelige functies binnen die zone kunnen worden gerealiseerd. De acht woningen waarvoor in juni 2015 omgevingsvergunning is verleend, krijgen in dit nieuwe bestemmingsplan wel een "gewone woonbestemming". Pogingen om in goed overleg met SWV te komen tot tijdige uitvoering van de aanvullende overeenkomst (d.d. 9 januari en 20 januari 2012) en het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, slaagden niet. SWV wil een ontwikkeling realiseren die afwijkt van het voorzorgbeleid. De gemeente heeft SWV schriftelijk in gebreke gesteld (17 november 2015). Daarom stelt de gemeente nu zelf een bestemmingsplan op voor de zones bij de 150 kV hoogspanningsverbinding tussen de Enschootsebaan en Bosscheweg. Het rijksbeleid van het toenmalige ministerie van Vrom uit 2005 is nader verduidelijkt in november 2008. Daarin staat dat onder bestaande situatie, zoals bedoeld in het advies, moet worden verstaan de situatie eind 2005 toen het advies werd uitgebracht. Op dat moment (eind 2005) gold ter plaatse van de gronden van SWV het bestemmingsplan Enschootsebaan Berkel-Enschoot en lag op de gronden aan weerszijden van de 150 kV hoogspanningsverbinding een bestemming Woon- werkgebied, uit te werken door de gemeenteraad. In 2005 was dus geen sprake van een directe bouwtitel, maar -net als de gemeente nu voorstaat- een nog uit te werken bestemming.

In de Beheersverordening Enschootsebaan, vastgesteld in juni 2013, is geen rekening gehouden met het rijksbeleid met betrekking tot hoogspanningslijnen uit 2005 en 2008 en is een directe bouwtitel opgenomen. De raad heeft, gelet op artikel 9.1.4 lid 4 Invoeringswet Wro, vóór 1 juli 2013 de Beheersverordening Enschootsebaan vastgesteld. De raad heeft daarmee voldaan aan de actualisatieplicht. De raad is hiertoe overgegaan omdat SWV, in afwijking van wat met de gemeente was overeengekomen,

niet tijdig een bestemmingsplan had voorgelegd voor het gehele plangebied Enschtotsebaan dat voldeed aan een goede ruimtelijke ordening.

Met het nu voorliggende bestemmingsplan Enschtotsebaan Hoogspanningsverbinding wil de gemeente dit, gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening, aanpassen c.q. herstellen. Er zijn in ruimtelijk opzicht redelijkerwijs nog mogelijkheden om thans rekening te houden met het voorzorgbeleid.

Op basis van de Beheersverordening heeft de gemeente in juni 2015 omgevingsvergunning verleend voor acht woningen binnen de zone van twee keer 80 meter van de hoogspanningsverbinding. Het betreft eengezinswoningen (blokken van twee). De gemeente wil voorkomen dat er nog meer eengezinswoningen moeten worden vergund binnen de zones van de 150 kV hoogspanningsverbinding. SWV kan binnen deze zones -na uitwerking- wel andere woonvormen realiseren, die passen binnen het voorzorgbeleid van het rijk. De gemeente tracht juist zo veel mogelijk rekening te houden met de belangen van SWV door voor het gebied aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding een wonen-uit te werken bestemming op te nemen. Daarmee blijft woningbouw ook in dit plangebied mogelijk en wordt alleen een uitzondering gemaakt voor eengezinswoningen. Het beginsel van proportionaliteit staat hieraan niet in de weg. De gemeente stelt nu zelf een bestemmingsplan op voor de zones aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding omdat SWV, anders dan in de aanvullende overeenkomst is bepaald, nog steeds geen soortgelijk bestemmingsplan had voorbereid.

2. Eigen keuze

De gemeente heeft SWV in gebreke gesteld vanwege het niet nakomen van afspraken door de ontwikkelaar over aanpassing van de verkaveling en het bestemmingsplan (rekening houdend met de actuele milieuregelgeving). De gemeente stelt daarom nu zelf een nieuw bestemmingsplan op waarbij rekening wordt gehouden met het voorzorgbeleid. Het gaat hier om een "nieuwe situatie" (zie ook standpunt gemeente onder 1 en de plantoelichting in 1.1, 1.2 en 4.2.1). Aspecten van volksgezondheid zijn een bij de vaststelling van een bestemmingsplan mee te wegen belang. De raad neemt een regeling in het bestemmingsplan op ter behartiging van diverse ruimtelijke relevante belangen zoals ook de aspecten van volksgezondheid. Door toepassing van het voorzorgbeginsel en rekening houdend met het proportionaliteitsbeginsel heeft het Rijk in 2005 / 2008 het advies geformuleerd. Dat advies wordt hier gevolgd. SWV kan nog steeds diverse woonvormen realiseren en SWV kan na planuitwerking nog steeds evenveel woningen bouwen als mogelijk was op basis van de Beheersverordening. Het gaat hier slechts om een beperking van de mogelijke woonvormen vanwege het voorzorgbeleid, zoals ook overeengekomen in de aanvullende overeenkomst.

3. Planschade / economische uitvoerbaarheid

Anders dan SWV in zijn zienswijze aangeeft, is de aanvullende overeenkomst in januari 2012 gesloten en daarmee eerder gesloten dan de inwerkingtreding van de beheersverordening in juni 2013. SWV heeft zich dan ook reeds in 2012 gecommitteerd om het woningbouwprogramma aan te passen met in achtneming van het beleid rondom de hoogspanningsverbinding. Enkel omdat SWV haar verplichting tot het opstellen van een bestemmingsplan niet nakwam (en tot op heden niet nakomt) was de gemeente in 2013 genooddakt een beheersverordening op te stellen.

Een overeenkomst tussen een ontwikkelaar en de gemeente over (onder meer) het planologische regime van gronden, kan in beginsel niet leiden tot een verplichting voor de raad om aan gronden een bestemming te geven die niet in overeenstemming wordt geacht met een goede ruimtelijke ordening. Het feit dat met de gemeente een aanvullende overeenkomst is gesloten, is een omstandigheid die is betrokken in de overwegingen om te komen tot een planherziening. Zoals al aangegeven was de aanvullende overeenkomst er eerder dan de beheersverordening. In de overeenkomst staat dat er een nieuw bestemmingsplan moet komen, rekening houdende met de actuele milieuregelgeving. De gemeente heeft de afgelopen maanden samen met SWV overleg gevoerd over een goede stedenbouwkundige invulling binnen de zones van 80 meter aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding. Daarbij is veelvuldig gesproken over het realiseren van andere woonvormen dan gezinswoningen, zoals seniorenwoningen. Bij het overleg zijn op verzoek van SWV en de gemeente ook twee makelaars betrokken. Aan hen is advies gevraagd over de mogelijkheden die de markt ter plaatste biedt. Hieruit blijkt dat het gebied nabij de hoogspanningsverbinding wel geschikt is voor de bouw van seniorenwoningen / patiobungalows en dat er ook markt voor is. Zorgwoningen worden evenmin uitgesloten. Daarnaast wil de gemeente voor het totale plangebied Enschtotsebaan een nieuw bestemmingsplan en verkavelingsplan op stellen waarbij het in de concessieovereenkomst afgesproken

woningbouwprogramma gehandhaafd kan blijven. Op basis van de concessieovereenkomst dient SWV reeds 20 seniorenwoningen te realiseren. Dit programma is getoetst door de makelaars. Daaruit blijkt dat er behoefte is aan seniorenwoningen / patiobungalows. Deze kunnen nu in de zone van de hoogspanningsverbinding worden voorzien, zodat SWV haar programma kan realiseren. De gemeente is dan ook van mening dat er en geen grond is voor het terugvorderen van de exploitatiebijdrage, die is betaald voor de reeds gerealiseerde woningen, en dat zij voldoende heeft stilgestaan bij de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4. Ongeoorloofde planregeling

Verwezen wordt naar het standpunt van de gemeente onder punt 4 van zienswijze 1. Wat onder "hoofdverblijf" wordt verstaan staat in 1.39 van de begripsbepalingen. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat wordt geregeld dat woningen niet worden gebruikt als hoofdverblijf door personen jonger dan 15 jaar. Een dergelijke regeling is eerder toelaatbaar geacht (zie ABRS 25 januari 2012 LNJ:BV1833). Met de wensen van SWV wordt zo veel als mogelijk rekening gehouden door de bouw- en gebruiksmogelijkheden slechts in die zin te beperken.

5. Doorkruising planologische opzet

De gemeente vindt het niet verantwoord dat gevoelige functies, zoals woningen voor gezinnen met kinderen jonger dan 15 jaar, binnen de magneetveldzone worden gerealiseerd. Dit betekent dat de gemeente wel mee wil werken aan vormen van woningbouw in de magneetveldzone, als die uit oogpunt van milieuregelgeving aanvaardbaar zijn.

Om dit te benadrukken wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van een uit te werken bestemming, waarbinnen het aantal te realiseren woningen niet is ingeperkt.

De gemeente is in overleg met de projectontwikkelaars over een goede programmatische en stedenbouwkundige invulling van het gebied binnen de magneetveldzone.

Daarbij is veelvuldig gesproken over het realiseren van andere woonvormen zoals seniorenwoningen en zorgwoningen. Bij het overleg zijn op verzoek van de projectontwikkelaars en de gemeente ook twee makelaars betrokken. Aan hen is advies gevraagd over de mogelijkheden die de markt ter plaatse biedt. Hieruit blijkt dat het gebied markttechnisch geschikt wordt geacht voor de bouw van een grote diversiteit aan woonvormen, ook seniorenwoningen/patiowoningen en kleinschalig zorgvastgoed.

De uit te werken bestemming biedt daarbij veel vrijheid om het gebied op een andere manier in te vullen, indien dit nodig is om een gewijzigd woningbouwprogramma in te passen. Zelfs kleinschalige stapeling van seniorenwoningen wordt niet uitgesloten.

6. Conclusie

De zienswijze is gegrond voor wat betreft punt 4. Dit leidt tot aanpassing van artikel 5 van de regels en een aanvulling van artikel 1 (zie ook bijlage 1 Staat van Wijzigingen). De zienswijze is voor het overige ongegrond.