



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Schaapsdijk, Loosbroek

In verband met de AVG zijn de NAW gegevens van personen in deze Nota geanonimiseerd.

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Schaapsdijk, Loosbroek

Deze nota zienswijzen heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan Schaapsdijk, Loosbroek. Het ontwerpbestemmingsplan lag zes weken ter inzage, te weten met ingang van 21 november 2019. In deze periode heeft iedereen een zienswijze kunnen indienen.

Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant.

Wij ontvingen 13 zienswijzen.

Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen. De zienswijzen zijn in de besluitvorming betrokken.

In deze Nota zijn de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en beantwoord. In de beantwoording is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan wordt aangepast.

Inloopavond

26 November 2019 is een zgn. inloopavond gehouden. Ca 30 personen hebben van deze avond gebruik gemaakt om informatie te vergaren en vragen te stellen.

Schriftelijk gestelde vragen op deze avond zijn separaat beantwoord en maken geen onderdeel uit van deze nota.

Samenvatting

1. Gedeputeerde Staten verwijzen in de zienswijze naar de per 5 november 2019 in werking getreden 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant', meer in het bijzonder naar de hierin opgenomen zorgplichtomgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik. Zij verzoeken om een nadere onderbouwing voor de keuze van de voorliggende, gedeeltelijke uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied in relatie tot de nabijgelegen mogelijkheden tot inbreiding.

Reactie

In deze reactie geven wij kort de historie van de plangronden weer. Tevens bespreken wij hetgeen eerder in documenten, w.o. bestemmingsplan Schaapsdijk - Krommedelseweg, de structuurvisie Bernheze e.d. is vastgelegd. Al deze informatie draagt bij aan onze motivatie voor de gewenste herbegrenzing.

1. *Koop- verkoop gronden*

Juni 2010 koopt de provincie Noord-Brabant de gronden in voorliggend plangebied. In de "Overeenkomst inzake beeindiging intensieve veehouderij en verwerving grond" is in artikel 4 opgenomen:

4.2 De provincie is voornemens om het verkochte te gebruiken voor de ontwikkeling van 10 (tien) woningbouwkavels die aansluitend op de huidige bebouwing van de dorpskern Loosbroek zullen worden gesitueerd. De te ontwikkelen kavels hebben een maximale oppervlakte van 1.500 m2 per kavel waardoor de oppervlakte die vatbaar is voor uitgifte voor woningbouw aansluitend op de huidige bebouwing van de dorpskern Loosbroek in totaal ten hoogste 15.000 m2 bedraagt.

4.3 In het geval het bouwplan van de provincie als bedoeld in lid 2 de ontwikkeling van meer dan 10 (tien) woningbouwkavels behelst, verkopen en en verplichten zij zich in eigendom over te dragen en af te leveren aan de provincie die in koop verklaart aan te nemen de gehele percelen als bedoeld in lid 1 (sectie D, nummer 865 en 867, samen groot maximaal 2 ha) verstaan en is de oppervlakte die vatbaar is voor uitgifte voor woningbouw als bedoeld in lid 2 afhankelijk van het aantal woningbouwkavels van het verkochte.



Uittreksel kadastrale kaart bij overeenkomst

De provincie Noord-Brabant koopt de percelen gelegen aan de Krommedelseweg en de Schaapsdijk te Loosbroek (gemeente Bernheze), kadastraal bekend gemeente Heeswijk-Dinther, sectie D, nummer 867 en nummer 865, samen groot maximaal 2 ha, in zijn geheel voor de ontwikkeling van woningbouwkavels. Beide percelen zijn, met uitzondering van de reeds uitgegeven bouwkavels door de provincie resp. RvR ontwikkelingsmaatschappij, onderdeel van plangebied Schaapsdijk, Loosbroek.

Ten behoeve van de verdere invulling van voorliggend plangebied wordt namens de eigenaar van de gronden, i.c. de provincie Noord-Brabant, een zgn. modellenstudie uitgevoerd. (Schaapsdijk Loosbroek – modellenstudie – 20170926.) Deze modellen zijn aanleiding tot verdere gesprekken over de invulling van het ‘binnen terrein’, resp. de eventuele aankoop van deze gronden ten behoeve van woningbouw door de gemeente Bernheze.

Tijdens het koop- verkooptraject vond overleg plaats met de provincie vanwege de noodzakelijke herbegrenzing ingevolge de Verordening ruimte. In het vooroverleg is van ambtelijke zijde van de provincie het volgende bevestigd:

“Voor de locatie Loosbroek – Schaapsdijk fase 2 (ook wel ‘het middengebied’) heeft de gemeente Bernheze zowel kwalitatief als kwantitatief onderbouwd dat er behoefte is aan een gedifferentieerd programma (2/1 kap woningen, rij woningen) en niet direct behoefte is aan ruime vrije kavels (Ruimte voor Ruimte kavels). Een deel van het plangebied valt binnen bestaand stedelijk gebied. Een deel valt binnen gemengd landelijk gebied. Het gedifferentieerd programma past echter niet binnen de aanduiding gemengd landelijk gebied. Om de woningbouwbehoefte van de gemeente Bernheze mogelijk te kunnen maken is een kaartaanpassing tot stedelijk gebied noodzakelijk”.

Met verkopende partij is bovendien een verbintenisrechtelijke ontbindende voorwaarde overeengekomen, op basis waarvan de gemeente Bernheze de mogelijkheid heeft de “overeenkomst” te ontbinden indien de noodzakelijke herbegrenzing niet plaatsvindt. Een vaststelling van het bestemmingsplan vindt dan niet plaats.

Bestemmingsplan Schaapsdijk-Krommedelseweg

Ten behoeve van de bouw van de eerste woningen, i.c. de ontwikkeling van de Ruimte- voor- ruimtewoningen aan de Krommedelseweg en Schaapsdijk is in opdracht van de provincie Noord-Brabant bestemmingsplan Schaapsdijk-Krommedelseweg opgesteld. In dit bestemmingsplan is onder meer opgenomen:

“De ontwikkeling van de Ruimte- voor ruimtewoningen aan de Krommedelseweg en Schaapsdijk vormt een eerste logische aanzet voor een mogelijke toekomstige woningbouwlocatie tussen beide straten. Deze ontwikkeling is beleidsmatig ingekaderd in de gemeentelijke structuurvisie en bestemd in de Verordening ruimte, waar dit gebied de aanduiding ‘bestaand stedelijk gebied’ heeft gekregen.”

Slechts het noordelijk deel van het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied; ten behoeve van het zuidelijk deel van het plangebied is alsnog een herbegrenzing noodzakelijk. Eerder gestelde maakt wel de intentie van het beoogd ruimtegebruik duidelijk. Ook is in de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen:

“De ruimte-voor-ruimteontwikkeling aan beide linten vormt voor wat betreft het noordelijk gedeelte van de planontwikkeling een aanzet voor toekomstige verstedelijking. Voor de zuidelijke uitlopers geldt dit niet. Weliswaar worden de bebouwingslinten van de Krommedelseweg en Schaapsdijk verlengd, de aanzet voor woningbouw op het achtergelegen gebied en de hiertoe gedane ruimtereserveringen voor aansluitingen, liggen op plekken waar op een achterliggende woningbouwontwikkeling beleidsmatig is voorgesorteerd.”

“Tussen de kavels zijn op twee plaatsen reserveringen opgenomen om het achtergelegen terrein beschikbaar te houden voor een mogelijke toekomstige invulling ten behoeve van woningbouw.”

In de toelichting van bestemmingsplan Schaapsdijk – Krommedelseweg is voorts reeds onder “Bernheze Masterplan Wonen fase 2” opgenomen:

“In de locatie-analyse wordt voorgesteld om te onderzoeken of de locatie Schaapsdijk deels als reguliere woningbouw kan worden ontwikkeld vanwege de twijfels over de afzet van grote bouwkavels.

Structuurvisie Bernheze

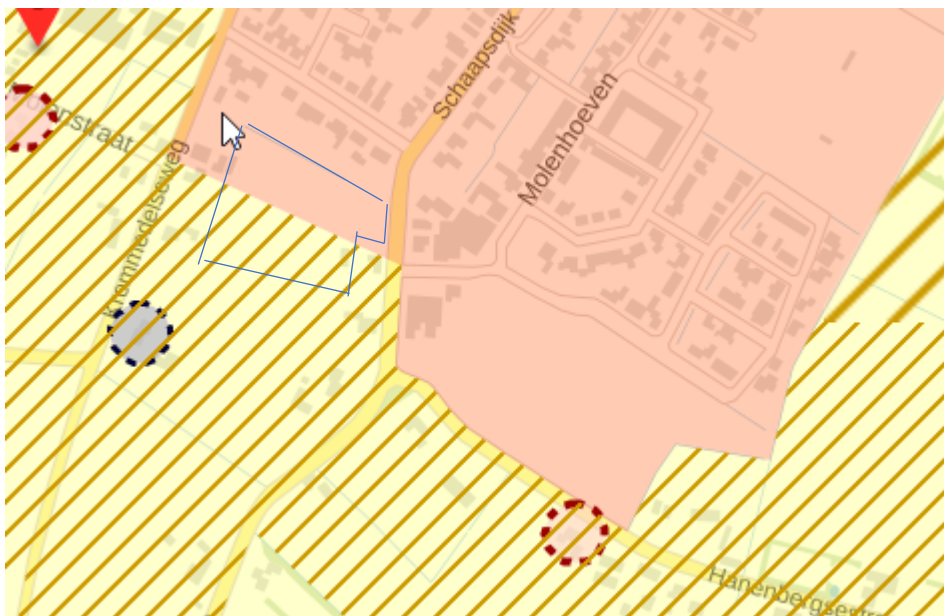


Afronding dorpsrand

In de Structuurvisie Bernheze is voor de planlocatie de aanduiding 'Afronding dorpsrand' opgenomen. Op strategische plekken wordt gekozen voor het afronden/verdichten van de dorpsrand. Het plangebied merken wij aan als een gebied dat geschikt is voor de afronding van de dorpsrand. Het plangebied is kleinschalig, met passende woningtypen.

De voorgenoemde ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Bernheze.

Interimverordening omgevingsverordening Noord-Brabant



Sinds de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan is de provinciale verordening Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld en in werking getreden resp. op 25 oktober 2019 en 5 november 2019.

Deze Interim omgevingsverordening is, zoals de provincie Noord-Brabant aangeeft, beleidsneutraal. Met andere woorden, het gestelde in deze verordening is gelijk aan eerder vastgesteld beleid, onder andere vastgelegd in de Verordening ruimte. In de toelichting van

voorliggend bestemmingsplan is het beleid uit de Verordening ruimte besproken. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt in de toelichting een paragraaf toegevoegd, nl. de verwijzing naar de inmiddels vastgestelde Interim omgevingsverordening.

Op grond van het bepaalde in de verordening is een zgn. herbegrenzing noodzakelijk. Immers, om de gewenste woningbouw mogelijk te maken is het noodzakelijk om ter plaatse van het zuidelijke deel van het plangebied toe te voegen: het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' en te verwijderen de werkingsgebieden 'Landelijk gebied' en 'Gemengd landelijk gebied'. De verordening biedt deze mogelijkheid. De grenzen van het werkingsgebied kunnen worden gewijzigd indien, of:

- a. de wijziging nodig is voor een doelmatige uitvoering,
- b. de wijziging bijdraagt aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen,
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening,
- d. er sprake is van kennelijke onjuistheid in de begrenzing of
- e. de begrenzing van een gebied niet langer in overeenstemming is met een vastgesteld bestemmingsplan.

Naar onze mening doen al deze situaties zich in onderhavig geval voor. Hierna lichten wij dit toe.

Doelmatige uitvoering en kennelijke onjuistheid in de begrenzing.

In voorgaande is aandacht besteed aan Bestemmingsplan Schaapsdijk – Krommedelseweg Loosbroek (**opdrachtgever provincie Noord-Brabant**). Zoals reeds aangegeven is in dit bestemmingsplan op pag. 15 van de toelichting opgenomen:

Doorwerking provinciaal beleid in plangebied

De ontwikkeling van woningbouw in de zone aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' is conform het provinciale beleid. De ontwikkeling van de Ruimte-voor-Ruimte woningen aan de Krommedelseweg en Schaapsdijk vormt een eerste logische aanzet voor een mogelijke toekomstige woningbouwontwikkeling tussen beide straten. Deze ontwikkeling is beleidsmatig ingekaderd in de gemeentelijke structuurvisie en bestemd in de Verordening Ruimte, waar dit gebied de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied' heeft gekregen. Over de bouw van de woningen zijn afspraken gemaakt in het kader van het regionaal ruimtelijk overleg. Voor het gedeelte van de ontwikkeling dat buiten de zone 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen geldt dat gezien de Verordening Ruimte binnen de zone 'gemengd landelijk gebied' woningbouwontwikkelingen in de vorm van Ruimte-voor-Ruimte niet zijn uitgesloten. Het lokale beleid zoals vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie vormt de basis voor de gekozen ontwikkelingen. Gelet op deze structuurvisie waarbij mogelijkheden voor verdichting en afronding van dorpsranden wordt voorgestaan, is voor onderhavig gebied de ontwikkeling van 'een gemengde plattelandseconomie met daarbij passende bestemmingen' een logische. De zorgvuldige inpassing van ruimte-voor-ruimte woningen aan de uitlopers van de bebouwingslinten aan de Krommedelseweg en Schaapsdijk is een vorm van een passende bestemming in zo'n gebied. Er wordt voldaan aan de verbeterdoelstellingen voor ruimtelijke kwaliteit zoals opgenomen in de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006. De Ruimte-voor-Ruimteontwikkeling aan beide linten vormt voor wat betreft het noordelijke gedeelte van de planontwikkeling een aanzet voor toekomstige verstedelijking. Voor de zuidelijke uitlopers geldt dit niet. Weliswaar worden de bebouwingslinten van de Krommedelseweg en Schaapsdijk verlengd, de aanzet voor woningbouw op het achter-gelegen gebied en de hiertoe gedane ruimtereserveringen voor ontsluitingen, liggen op plekken waar op een achterliggende woningbouwontwikkeling beleidsmatig is voorgesorteerd.

Op grond van vorenstaande is de conclusie gerechtvaardigd dat de provincie zelf heeft aangestuurd op een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling op deze locatie en dit een relevante wijziging in de omstandigheden is, die ten tijde van het leggen van de begrenzing (in de voormalige Vr) nog niet in die mate voorzienbaar was. Een wijziging die er bovendien toe leidt dat een herbegrenzing nu bijdraagt aan het doel om de dorpsrand van Loosbroek mooi af te ronden. Dat leidt er toe dat zowel sprake is van een situatie waarin de begrenzing niet meer in overeenstemming is met een vastgesteld bestemmingsplan, namelijk Schaapsdijk – Krommedelseweg Loosbroek en er bovendien sprake is van een zgn. 'kennelijke onjuistheid in de begrenzing'. Het ligt voor de hand om de locatie gelet op de feitelijke invulling en de sinds jaren voorgestelde invulling te herbegrenzen. De herbegrenzing had naar onze mening eerder ambtshalve kunnen en moeten plaatsvinden.

Bij het bouwrijp maken van het plangebied Schaapsdijk-Krommedelseweg is ook in technische zin voorgesorteerd op toekomstige woningbouwontwikkelingen op het achterliggende terrein.



Stedenbouwkundige schets/indicatieve verkaveling RvR woningen/ plan Schaapsdijk – Krommedelseweg.

Ter plaatse van de ruimtereserveringen voor de geplande ontsluitingen (in landelijk gebied / gemengd landelijk gebied) van het achterliggende plangebied zijn reeds voorzieningen ten behoeve van de aansluiting van het riool genomen.

Het bestemmingsplan draagt bij aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, zoals neergelegd in de lov. Voor een deel van het plangebied geldt namelijk de structuur 'Stedelijk gebied' al wel, zodat voor dat deel nieuw ruimtebeslag al mogelijk is. Weliswaar wordt met de voorgestelde ontwikkeling een groter deel voor nieuwvestiging benut, maar dit leidt, mede gelet op de kadastrale begrenzing, tot een (ook vanuit volkshuisvestingsoogpunt) kwalitatief betere ontwikkeling en een duidelijke afronding.

In de Ladder voor duurzame ontwikkeling, mede gebaseerd op de Woonvisie Bernheze, is zowel de kwalitatieve als kwantitatieve behoefte in voldoende mate beargumenteerd. De kwantitatieve behoefte per jaar in de kern Loosbroek maakt het bedrijfseconomisch bovendien niet mogelijk meerdere planlocaties gelijktijdig te ontwikkelen. Het aantal te bouwen woningen per jaar is daarvoor te gering. Investerings in de planontwikkeling, gebaseerd op eerder geschetste historie van deze planlocatie, en investeringen in technische zin dragen bij aan de wens en noodzaak van herbegrenzing.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een argumentatie voor herbegrenzing toegevoegd.
- In de toelichting wordt een paragraaf lov toegevoegd.

Samenvatting

1. Reclamanten wijzen op een eerder gemaakte afspraak met de provincie over de ter plaatse gelegen sloot. Er ontstaat voor de tuin en woning “een nadelige positie”. Reclamanten verzoeken om duidelijkheid hoe de afwatering van hun tuin wordt vormgegeven.

Reactie

1. Reclamanten verwijzen naar een bepaling in een akte tussen reclamanten en de provincie Noord-Brabant. In artikel 5 van deze akte is onder meer het volgende opgenomen:
“De ter plaatse aanwezige sloot maakt onderdeel uit van de verkoop. De provincie graaft een nieuwe sloot achter de nieuwe eigendomsgrens en dempt met de vrijkomende grond de bestaande sloot. Door het waterschap is geconstateerd dat de sloot een categorie C watergang is en gedempt mag worden. De insteek van de nieuwe sloot ligt op een (1) meter uit de nieuwe eigendomsgrens rekening houdend met het ophogen van het aan de kopen gedeelte.”

“Koper bevestigt door middel van ondertekening van de koopovereenkomst dat er geen beroep wordt ingesteld na vastlegging van het “Bestemmingsplan Schaapsdijk/Krommedelseweg Loosbroek”. ...Partijen beschouwen de ondertekende koopovereenkomst tevens als intrekking van de zienswijze.”

In de betreffende overeenkomst/akte is geen instandhoudingsplicht opgenomen. Voor voorliggend plan wordt gekozen voor een goed, en zo mogelijk zelfs beter alternatief, te weten een drainageriool. Niet alleen biedt het riool de mogelijkheid om het water af te voeren, hetgeen in de huidige greppel niet gebeurt, maar ook het onderhoud is beter verzekerd. Een watergang gelegen tussen een veelheid aan achterkanten kan niet, althans veel moeilijker duurzaam in stand worden gehouden. Het onderhoud van de drainagebuis vindt plaats via de te plaatsen lozingsput aan de Schaapsdijk. Het onderhoud vindt door één partij, door of namens de gemeente, plaats.

In bestemmingsplan Schaapsdijk-Krommedelseweg wordt gesproken over een sloot. Voor de RvR-kavels ligt een verplichting tot watercompensatie, niet specifiek het graven van een sloot. De beschreven watercompensatie mag ook in een andere vorm en op een andere locatie op eigen perceel plaatsvinden. In plan Schaapsdijk – Krommedelseweg is in juridische zin (planregels – verbeelding) dan ook geen sloot vastgelegd.

Het voorgestelde overmaats drainageriool ondervangt eventuele problemen als gevolg van het dempen van de greppel op “andermans” perceel. Het water dat in de tuinen valt zal bovendien, gelet op het geringe verloop van het maaiveld infiltreren. Het drainageriool zorgt voor afvoer van eventueel overtollig water.

De afvoeren die momenteel in de sloot uitmonden (illegale lozingspunten) zijn ingemeten en worden aangesloten op het drainageriool.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is ter plaatse van het drainageriool een onbebouwde strook van 1.5 meter, zowel op de verbeelding als in de planregels vastgelegd.

Samenvatting

1. Reclamanten hebben grote zorgen over de waterhuishouding. Zij wijzen op eerder gemaakte afspraken ten tijde van de ontwikkeling van de RvR-kavels.
2. Reclamanten verzoeken om duidelijkheid waarom onderhoud van de geprojecteerde drainagebuis, uitkomend onder de inrit van Schaapsdijk 1d wel onderhouden kan worden en een sloot niet. Reclamanten wijzen op de in het bestemmingsplan voor de 9 RvR woningen afgesproken sloot met onderhoudszone.
3. Reclamanten wijzen op een toezegging van aug. 2019, t.w. de uitwerking van het plangebied inclusief sloot. Zij verzoeken alsnog om dit plan.
4. Reclamanten zijn het niet eens met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Twee woningen leiden tot meer inbreuk op de privacy. Reclamanten wensen inzicht in het waarom deze splitsing noodzakelijk is en hoe de positionering van de huizen en de ontsluiting plaatsvindt.
5. Reclamanten wijzen op een planologisch nadeligere positie waarin zij komen te verkeren en wijzen op een aantasting van de waarde van hun eigendom.
6. Reclamanten wijzen erop dat het plangebied niet is aangewezen als stedelijk zoekgebied. Waarom toch deze keuze, gelet op de elders gelegen mogelijkheid in stedelijk zoekgebied?
7. De gronden gelegen in het vast te stellen bestemmingsplan zijn geen eigendom van de gemeente Bernheze. Is dit mogelijk?
8. Reclamanten wijzen op een onjuistheid in figuur 1.2 van het ontwerpbestemmingsplan. In figuur 1.2 van de toelichting is een deel van het perceel van reclamanten meegenomen als zijnde plangebied.

Reactie

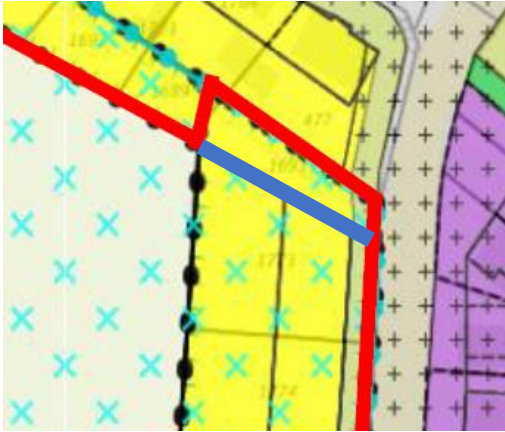
1. Ten behoeve van bestemmingsplan Schaapsdijk – Krommedelseweg is een waterparagraaf opgesteld. Deze ziet toe op voldoende ontwatering van de RvR-kavels, die in dat plan mogelijk worden gemaakt. Watercompensatie kan plaatsvinden op velerlei manieren, op het perceel zelf of deels naar een andere voorziening. Een sloot is één van de mogelijke voorzieningen. Deze dient dan wel binnen het plangebied te worden aangelegd. In het bestemmingsplan Schaapsdijk - Krommedelseweg is een sloot niet op de verbeelding en niet in de planregels juridisch geborgd.
2. De voorgestelde drainageriool kan tenminste op een gelijke wijze en zo mogelijk op een betere wijze voorzien in de opvang en afvoer van hemelwater. Bovendien is de verwachting dat een watergang, gelegen tussen een veelheid aan achterkanten van percelen, niet duurzaam in stand kan worden gehouden. De aanleg van de drainagebuis is juridisch geborgd, door middel van een zakelijk recht op het perceel Schaapsdijk 1D en wordt geborgd bij verkoop van alle andere relevante percelen. Periodiek onderhoud aan de buis vindt plaats via de lozingsput in de Schaapsdijk.
Op basis hiervan kan meer gewicht worden toegekend aan het belang van een duurzame instandhouding van de ontwateringsfunctie middels een drainageriool, dan aan de evt. berichtgeving aan omwonenden resp. een niet juridisch in het bestemmingsplan vastgelegde sloot.
Anders dan reclamanten stellen is de aanleg van een sloot met onderhoudszone niet toegezegd, noch in het bestemmingsplan vastgelegd.

Bij de verdere besteksuitwerking wordt rekening gehouden met klimaatveranderingen. Door de openbare ruimte goed te ontwerpen wordt, ook bij nog extremere buien, wateroverlast voorkomen. De berging van 60 mm (in 1 uur) is conform de huidige ontwerprichtlijnen klimaatbestendig. In het plan is een ruime berging opgenomen in het centraal gelegen groen.

3. Anders dan reclamanten stellen is in geen overleg met omwonenden toegezegd een plan te ontwikkelen, waarin de sloot is opgenomen. In alle overleggen waarin de waterhuishouding ter sprake kwam, is aangegeven dat een sloot gelegen tussen achterkanten van percelen niet gewenst is. In geen van de door de gemeente opgestelde varianten is een dergelijke sloot te zien.
4. Op verzoek van RvR ontwikkelingsmaatschappij is in het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van twee kavels aan de Schaapsdijk een zgn. wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn dan bevoegd om het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' te wijzigen ten behoeve van het bouwen van twee-aaneengebouwde woningen. De bouw van maximaal vier halfvrijstaande woningen leidt weliswaar mogelijk tot een toename van het bouwvolume, doch, zeker nu deze op ruime percelen worden gebouwd, is dit stedenbouwkundig aanvaardbaar en passend in het straatbeeld. In bestemmingsplan Schaapsdijk – Krommedelseweg zijn bouwregels opgenomen voor onderhavige locatie. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt aan beide zijden tenminste drie meter. Bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd. Een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw mag op de zijdelingse perceelsgrens, ook aan de zijde van reclamant's perceel, worden gebouwd. In voorliggend bestemmingsplan Schaapsdijk, Loosbroek is een gelijke regeling opgenomen. Reclamanten komen dan ook niet in een nadeligere planologische positie als gevolg van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Niet valt in te zien op welke wijze het toevoegen van 2 woningen leidt tot een grotere inbreuk op de privacy dan bij de toevoeging van 1 woning, nu er zowel in de situatie van toevoegen van één vrijstaande woning als in de situatie van toevoegen van twee onder een kap woningen, aan de relevante perceelsgrens slechts één huishouden wordt toegevoegd. Voor zover al sprake is van aantasting van de privacy, dan kan die niet als onevenredig worden beoordeeld. De situering van de woningen kan worden afgeleid uit de ligging van het bouwvlak op de verbeelding. Ontsluiting en de orientatie van de woningen vindt plaats op de Schaapsdijk.
5. Inmiddels heeft RvR ontwikkelingsmij het perceel grenzend aan het perceel van reclamanten verkocht. In overleg met de verkopende partij wordt voor beide kavels de wijzigingsbevoegdheid geschrapt. Reclamanten wijzen op een aantasting van de waarde van hun eigendom. Wanneer reclamanten menen schade te ondervinden als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan, dan kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Een dergelijke aanvraag staat los van deze bestemmingsplanprocedure. Deze aanvraag wordt volgens de regels, vastgelegd in de Procedureverordening voor advisering in tegemoetkoming planschade, in behandeling genomen.
6. Zie beantwoording zienswijze 1.

Van belang in deze is bovendien dat een behoorlijk deel van het plangebied dat aansluit aan de percelen aan de Pastoor de Grootstraat is gelegen in stedelijk gebied.

7. De gemeenteraad van Bernheze is het bevoegd gezag inzake het vaststellen van bestemmingsplannen. Voortdurend stelt de gemeenteraad bestemmingsplannen vast voor gronden niet in eigendom van de gemeente Bernheze. (B.v. bestemmingsplan De Kommen van Bernheze waarin het perceel van reclamanten ligt en bestemmingsplan Schaapsdijk – Krommedelseweg ten behoeve van de bouw van de negen RvR woningen.) Privaatrechtelijke belemmeringen kunnen in de weg staan aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Deze belemmeringen moeten dan wel van een 'evident karakter' zijn. In beginsel is het aan de burgerlijke rechter om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. Daarvan is eerst sprake indien de gronden een ander toebehoren en die ander daarin niet berust (ontwikkeling op zijn grond) en niet hoeft te berusten. In onderhavige situatie is daarvan zeker geen sprake. Met de eigenaar van de gronden zijn afspraken gemaakt over koop-/verkoop van de gronden.
8. In figuur 1.2 is inderdaad per abuis een deel van het perceel van reclamanten aangeduid als plangebied (rode lijn).



De blauwe lijn is de correcte lijn. Een correctie vindt plaats.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Figuur 1.2 van de toelichting wordt aangepast.
- De wijzigingsbevoegdheid wordt geschrapt. De betreffende percelen vallen niet langer binnen onderhavig plangebied. Met dien verstande dat de onbebouwde strook ter plaatse van de drainagebuis wel in plangebied Schaapsdijk, Loosbroek valt.

Samenvatting

1. Reclamanten verwierven een bouwka­vel in de veronder­stelling dat ter plaatse uitsluitend negen bouwka­vels middels de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling mogelijk zouden worden ge­maakt. Nu is sprake van “maar liefst 30 extra woningen op amper 1.5 ha”.
2. Het oprekken van het stedelijk gebied is in strijd met de provinciale verordening. Reclamanten wijzen op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens wijzen reclamanten op het gestelde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro, meer in het bijzonder op het ontbreken van een motivering als in voornoemd artikel gesteld. Ook wijzen zij op de ten oosten van het plangebied gelegen alternatieve gronden, wel aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.
3. Reclamanten wijzen op de voorwaarden voor wijziging van de aanduiding “Zoekgebied stedelijke ontwikkeling”. Naar hun mening is geen sprake van verbetering van de landschappelijke kwaliteit. (Vol bouwen met grotendeels aaneengebouwde woningen.) Ook van een verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit is geen sprake. Het feit dat een milieu-effectrapport niet is vereist, brengt niet met zich mee dat er geen milieugevolgen zouden zijn. Zij stellen dat in de beoordeling juist wel degelijk sprake is van invloed op het milieu.
4. Reclamanten missen de provinciale afweging c.q. motivering waarom er medewerking zou moeten worden verleend aan het toevoegen van stedelijk gebied. Zij wijzen op artikel 3.7 van de Verordening. (Lagenbenadering.) Naar de mening van reclamanten is van deze lagenbenadering geen sprake.
5. De voorgestelde ontwikkeling is in strijd met de Structuurvisie en gemeentelijke stedenbouwkundige visie. De afronding van de dorpsrand vond plaats middels de bouw van de RvR woningen. De bouw van 30 extra woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het voorgestelde plan staat, aldus reclamanten, stedenbouwkundig haaks op het onherroepelijke bestemmingsplan “Schaapsdijk – Krommedelseweg”. Met het volbouwen van het achterliggende gebied wordt afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige visie in dit plan. (RvR kavels een voortzetting van het bebouwingslint.)
6. Reclamanten vragen zich af of de quickscan F&F zorgvuldig tot stand is gekomen. Zij verwijzen naar verschillen in beide rapporten. (2016 En 2018.)
7. Reclamanten hebben zorgen over de waterhuishouding. Wordt de in de planregels opgenomen voorwaardelijke verplichting ten aanzien van waterberging afgedwongen? Reclamanten wijzen op afspraken met de provincie ter zake de situering, de lengte en diepte van sloten, bovendien verwerkt in het bestemmingsplan. Is zorgvuldig naar de waterhuishouding gekeken?
8. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï spreekt over 23 – 25 woningen. Nu er sprake is van ca 30 woningen voldoet dit onderzoek niet.
9. Reclamanten wijzen op de te verwachten waardedaling van tenminste 9 RvR kavels. Dit heeft invloed op de financiële haalbaarheid van het plan.
10. Naar de mening van reclamanten is van fatsoenlijke burgerparticipatie geen sprake geweest. Reclamanten hebben tevergeefs getracht om in overleg te treden. De besprekingen van latere datum betroffen geen overleg; alle opmerkingen werden terzijde geschoven.

Reactie

1. Eén der reclamanten verkoopt november 2008 en verplicht zich in eigendom over te dragen de percelen gelegen aan de Krommedelseweg en de Schaapsdijk in Loosbroek, kadastraal bekend gemeente Heeswijk-Dinther, sectie D nummer 865 en sectie D nummer 867 (thans deels plangebied Schaapsdijk). Artikel 4.3 van de koop/koopovereenkomst stelt; “In het geval het bouwplan van de provincie als bedoeld in lid 2 de ontwikkeling van meer dan 10 (tien) woningbouwka­vels behelst, verkopen *reclamant* en ... en verplichten zij zich in eigendom over te dragen en af te leveren aan de provincie die in koop verklaart aan te nemen de gehele percelen als bedoeld in lid 1. Alsdan worden in deze overeenkomst onder het

verkochte de gehele percelen als bedoeld in lid 1 verstaan en is de oppervlakte die vatbaar is voor uitgifte voor woningbouw als bedoeld in lid 2 afhankelijk van het aantal te ontwikkelen woningbouwkavels op het verkochte.”

Reclamanten waren ten tijde van verwerving van hun bouwkwavel bekend met het gegeven dat er in de toekomst woningbouw zou plaatsvinden op het achterliggende terrein. Wellicht was destijds nog niet bekend tot welke omvang woningbouw, en niet enkel RvR woningen, zou worden toegevoegd, maar wel dat dit tot de toekomstplannen voor het gebied behoorde. Dit blijkt bovendien uit het feit dat in het plangebied van de Ruimte voor Ruimte woningen rekening is gehouden met de te ontwikkelen woningbouw, gelet op de twee toegangswegen naar het achterliggende perceel. In de toelichting (pagina 23) op dat plan is dat ook beschreven.

De gemiddelde kavelgrootte in dit plangebied ligt hoger dan elders in de gemeente. Het voorgestelde aantal woningen is dan ook zeker niet als te hoog aan te merken.

2. Zie beantwoording zienswijze 1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een nadere motivering opgenomen.
3. Voor het eerste deel zie beantwoording zienswijze 1. Verder merken wij op dat de gronden niet ‘vol worden gebouwd’. Er is ruimschoots plek voor groen/water en er liggen maar liefst twee ontsluitingswegen zodat een groot deel van het plangebied vrij blijft van bebouwing. In het eerste stedenbouwkundige plan was aan de zuidzijde van het plangebied een vrij open bebouwing gesitueerd, dit om tegemoet te komen aan het uitgangspunt in de Structuurvisie Bernheze. Enkel om enigszins tegemoet te komen aan bezwaren van omwonenden vond een verplaatsing van een blok van vier aaneengebouwde woningen naar de zuidzijde van het plangebied plaats. Gelet op de wensen van omwonenden en het gegeven dat een blok van vier woningen nauwelijks tot meer bouwmassa leidt dan een ruime twee-onder-een-kap woning, is deze keuze gemaakt.

In de bijlage bij de toelichting “Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Bestemmingsplan Schaapsdijk, Loosbroek” is geconcludeerd dat weliswaar effecten te verwachten zijn, doch dat deze effecten, mede in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat deze geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben en dus niet tot nader onderzoek leiden.

4. Het plan is met respect voor de lagenbenadering in art. 3.7 lov tot stand gekomen. Dit blijkt voor wat betreft de effecten op de ondergrond (3.7 sub a), uit o.a. de toelichting op het bestemmingsplan, het bodemonderzoek (bijlage 4) en de waterparagraaf (bijlage 7), voor de netwerklaag (3.7 sub b) uit de toelichting, uit de gemaakte keuze voor drie ontsluitingswegen (vanuit infrastructureel oogpunt), de Quickscan FF (bijlage 5), en voor de bovenste laag uit de toelichting, het geuronderzoek (bijlage 6), de aanmeldnotitie (bijlage 2) en de laddertoets (bijlage 1), Concluderend is in onze optiek wel aan 3.7 voldaan. Voorts neemt de provincie eerst een besluit op het verzoek om herbegrenzing nadat daartoe een verzoek van de gemeente bij de provincie is neergelegd. Volgens de procedureregels kan dit verzoek eerst plaatsvinden na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt niet eerder vastgesteld dan nadat de provincie op dit verzoek heeft beslist.
5. Voor wat betreft de beantwoording van dit punt verwijzen wij naar het gestelde in de beantwoording van zienswijze 1. Anders dan reclamanten stellen past voorliggend plan in de uitgangspunten van de Structuurvisie Bernheze en is meermalen in bestemmingsplan Schaapsdijk – Krommedelseweg voorgesorteerd op woningbouw op de tussenliggende gronden. In onderstaand figuur is de “afronding” aangegeven. Deze “afronding” ligt in deze figuur in zijn geheel over het plangebied. Bovendien mag verwacht worden dat bij een afronding gezocht wordt naar een logische begrenzing, hetgeen in voorliggend plan is gebeurd.



6. Het onderzoek 'Natuurtoets Schaapsdijk – Krommeldelseweg, Loosbroek' d.d. 1 juli 2014 is, juist vanwege de zorgvuldigheid, in 2018 geactualiseerd.



Figuur 1 onderzoeksgebied in 2016

De conclusies uit het onderzoek van 2014 hebben ook betrekking op het huidige plangebied. Om het onderzoek aanvullend te laten zijn op dat uit 2014, is het uitgevoerd in een andere periode. De onderzoeksresultaten zien wij dan ook als een aanvulling op het onderzoek uit 2014. Reclamanten maken niet duidelijk dat de conclusies onjuist zijn.

7. Er is meermalen zorgvuldig naar de waterhuishouding in en rondom het plangebied gekeken. Het infiltratieriool wordt middels een zakelijk recht juridisch geborgd. Tevens nemen wij ter plaatse van dit riool een onbebouwde zone op. Deze leggen wij vast op de verbeelding en in de planregels. Daarmee is deze voorziening juridisch planologisch voldoende geborgd. De voorwaardelijke verplichting is onderdeel van de toets aanvraag omgevingsvergunning. Met deze planregel bestaat tenminste de mogelijkheid om tot handhaving over te gaan. Met de provincie zijn geen afspraken gemaakt ten aanzien van te realiseren en/of te handhaven sloten.
8. In het onderzoek Wegverkeerslawaaï is inderdaad uitgegaan van 23-25 woningen. Er worden 30 woningen in het plangebied voorzien. Nu niet verder wordt gemotiveerd dat dit de onderzoeksresultaten zodanig beïnvloedt dat deze niet als uitgangspunt kunnen gelden en het in onze optiek een ondergeschikt punt betreft, handhaven wij de onderzoeksresultaten.
9. Indien reclamanten menen schade te ondervinden als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan, dan kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden

ingediend. Een dergelijke aanvraag staat los van deze bestemmingsplanprocedure. Deze aanvraag wordt volgens de regels, vastgelegd in de Procedureverordening voor advisering in tegemoetkoming planschade, in behandeling genomen. In de exploitatie houden wij rekening met eventueel uit te keren planschade. De voorzienbaarheid speelt daarin een grote rol. De economische uitvoerbaarheid van het plan is gegarandeerd.

10. Voorafgaand aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor deze locatie, vastgesteld door ons college november 2018, vond geen overleg plaats met omwonenden. In deze fase van het proces is dat ook niet gebruikelijk, tenzij toekomstige kopers/bewoners in het plangebied reeds bekend zijn. Direct na publicatie hebben omwonenden, waaronder reclamanten zich gemeld. Meerdere overleggen in wisselende samenstelling vonden plaats. Omwonenden werden op enig moment uitgenodigd om zelf met een door alle omwonenden gedragen plan te komen, echter met dien verstande dat het woningbouwprogramma gerespecteerd diende te worden. Van reclamanten en anderen ontvingen wij alternatieven, deels niet gebaseerd op het woningbouwprogramma, deels niet uitvoerbaar (financieel, beheerbaarheid) en bovendien niet gedragen door alle of een groot deel van de omwonenden. Ook na behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in de commissie Ruimtelijke Zaken, alwaar omwonenden inspraken, vonden overleggen plaats. In deze overleggen, met reclamanten, werd door omwonenden aangegeven dat zij **niet** tot een beter gedragen plan te kunnen komen.

Ondanks deze mededeling is het stedenbouwkundig plan gewijzigd en is, zeker voor reclamanten tegemoet gekomen aan tenminste een deel van diens eerder geuite bezwaren. De geplande woningbouw achter hun perceel is gewijzigd van aaneengebouwde huurwoningen in een enkele vrijstaande woning op een ruim perceel. (Ca 580 m2.)

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. De toelichting bij dit bestemmingsplan is aangevuld met een nadere motivering voor wat betreft de wenselijkheid van de herbegrenzing ingevolge de Iov.

Samenvatting

1. Reclamant woont in de nabijheid van het plangebied en heeft in eigendom een RvR-bouwkavel. Reclamant vraagt zich af of het RvR kavel nog verkocht wordt nu er maar liefst 30 woningen in de directe nabijheid worden geprojecteerd waarvan zelfs één woning direct achter de kavel. Reclamant spreekt van nadelige gevolgen voor het woon- en leefgenot en de waarde van het perceel. Tevens spreekt reclamant van een verminderd uitzicht en waardedaling van de eigen woning.
2. Reclamant heeft medewerking verleend aan het plan “Schaapsdijk – Krommedelseweg Loosbroek” voor de bouw van 9 RvR woningen. Reclamant vertrouwde erop dat er in de directe nabijheid géén nieuwe woningen zouden worden gerealiseerd, anders dan eventuele RvR woningen. De bouw van andere woningen, anders dan RvR woningen is ter plaatse niet toegestaan en de bouw van RvR woningen mag niet leiden tot een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Reclamant wijst op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens wijst reclamant op het gestelde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro, meer in het bijzonder op het ontbreken van een motivering als in voornoemd artikel gesteld. Ook wordt verwezen naar de ten oosten van het plangebied gelegen alternatieve gronden, wel aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.
3. Reclamant wijst op de voorwaarden voor wijziging van de aanduiding “Zoekgebied stedelijke ontwikkeling”. Naar zijn mening is geen sprake van verbetering van de landschappelijke kwaliteit. (Vol bouwen met grotendeels aaneengebouwde woningen.) Ook van een verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit is geen sprake.
Het feit dat een milieu-effectrapport niet is vereist, brengt niet met zich mee dat er geen milieugevolgen zouden zijn. Zij stellen dat in de beoordeling juist wel degelijk sprake is van invloed op het milieu.
4. Reclamant mist de provinciale afweging c.q. motivering waarom er medewerking zou moeten worden verleend aan het toevoegen van stedelijk gebied. Hij wijst op artikel 3.7 van de Verordening. (Lagenbenadering.) Naar de mening van reclamant is van deze lagenbenadering geen sprake.
5. De voorgestelde ontwikkeling is in strijd met de Structuurvisie en gemeentelijke stedenbouwkundige visie. De afronding van de dorpsrand vond plaats middels de bouw van de RvR woningen. De bouw van 30 extra woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het voorgestelde plan staat, aldus reclamant, stedenbouwkundig haaks op het onherroepelijke bestemmingsplan “Schaapsdijk – Krommedelseweg”. Met het volbouwen van het achterliggende gebied wordt afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige visie in dit plan. (RvR kavels een voortzetting van het bebouwingslint.)
6. Reclamant vraagt zich af of de quickscan F&F zorgvuldig tot stand is gekomen. Hij verwijst naar verschillen in beide rapporten. (2016 En 2018.)
7. Reclamant heeft zorgen over de waterhuishouding. Wordt de in de planregels opgenomen voorwaardelijke verplichting ten aanzien van waterberging afgedwongen? Reclamant wijst op afspraken met de provincie ter zake de situering, de lengte en diepte van sloten, bovendien verwerkt in het bestemmingsplan. Is zorgvuldig naar de waterhuishouding gekeken?
8. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï spreekt over 23 – 25 woningen. Nu er sprake is van ca 30 woningen voldoet dit onderzoek niet. De lege kavel is bovendien dusdanig gesitueerd dat niet alleen sprake is van aanzienlijke verkeersbewegingen, maar ook van lichtschijnsel in de woning.
9. Reclamant wijst op de te verwachten waardedaling van tenminste 9 RvR kavels. Dit heeft invloed op de financiële haalbaarheid van het plan.
10. Naar de mening van reclamant is van fatsoenlijke burgerparticipatie geen sprake geweest. Reclamant heeft tevergeefs getracht om in overleg te treden. De besprekingen van latere datum betroffen geen overleg; alle opmerkingen werden terzijde geschoven.

Reactie

1. Het perceel dat reclamant in eigendom heeft, betreft het kavel naast een van de gereserveerde toegangswegen naar het achterliggende gebied. Reclamant is één der verkopende partijen van de gronden in het plangebied. In de betreffende overeenkomst is opgenomen:

Artikel 4.3 : "In het geval het bouwplan van de provincie als bedoeld in lid 2 de ontwikkeling van meer dan 10 (tien) woningbouwkwavels behelst, verkopen reclamant en ... en verplichten zich in eigendom over te dragen en af te leveren aan de provincie die in koop verklaart aan te nemen de gehele percelen als bedoeld in lid 1. Alsdan worden in deze overeenkomst onder het verkochte de gehele percelen als bedoeld in lid 1 verstaan en is de oppervlakte die vatbaar is voor uitgifte voor woningbouw als bedoeld in lid 2 afhankelijk van het aantal te ontwikkelen woningbouwkwavels op het verkochte."

Reclamant wist, dan wel kon weten dat alle gronden ingezet zouden worden voor woningbouw.

Ook in het bestemmingsplan Schaapsdijk – Krommedelseweg wordt hierop meermalen voorgesorteerd. In de toelichting op bestemmingsplan "Schaapsdijk – Krommedelseweg" is onder meer op pagina 23 opgenomen dat deze ruimte vrij is gehouden voor een toekomstige ontwikkeling van woningbouw. Dat op het binnengebied woningbouw zou worden ontwikkeld, was destijds dus al bekend. De omvang waarin de woningbouw zou plaatsvinden was niet bekend. Van een maximum aantal woningen is evenmin sprake.

Het risico dat een bouwkwavel moeilijker te verkopen is als gevolg van een ontwikkeling in de nabijheid daarvan kan een aanleiding vormen om, wanneer het plan onherroepelijk wordt, een verzoek om planschade in te dienen. Een dergelijk verzoek wordt volgens de daarvoor geldende regels afgehandeld. De voorzienbaarheid speelt in de beoordeling een duidelijke rol. Reclamant woont op enige afstand van het plangebied. Voorzover al sprake is van aantasting van het uitzicht, is dit niet als niet aanvaardbaar te beschouwen. Sinds langere tijd is jurisprudentie omtrent vrij uitzicht helder.

2. Reclamant vertrouwde erop dat geen nieuwe woningen, anders dan ruimte voor ruimtewoningen, zouden worden gerealiseerd. Reclamant baseert dit o.a. op het feit dat het plangebied niet ligt in 'stedelijk (zoek)gebied' volgens de provinciale Verordening ruimte. De begrenzing 'stedelijk (zoek)gebied' loopt echter deels over het plangebied, zodat dit uitgangspunt niet voor het gehele gebied klopt. In de Vr is bovendien de mogelijkheid geboden om het stedelijk (zoek)gebied te herbegrenzen (art. 8.3 Vr Oud, nu 5.3 Interim omgevingsverordening). Er zijn aan reclamant nooit mededelingen gedaan strekkende tot het niet bebouwen van het binnengebied. Sterker nog, in het plangebied "Schaapsdijk – Krommedelseweg", is een aanduiding "ontsluiting" opgenomen, ter plaatse waarvan volgens de regels een ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer mogelijk is van 6,5 m breed. In de toelichting op het plan op pagina 50, staat bovendien dat die ontsluitingsweg is gereserveerd voor het eventueel ontwikkelen van een woningbouwlocatie op het achtergelegen gebied. De aanzet voor de stedelijk ontwikkeling vond niet plaats met de ontwikkeling van de ruimte voor ruimtewoningen. Het ligt voor de hand om de dorpsrand van Loosbroek af te ronden door het binnengebied te benutten voor woningbouw. Dit is al eerder in de Structuurvisie Bernheze vastgelegd.
3. Zie beantwoording zienswijze 1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een nadere motivering opgenomen. In de bijlage bij de toelichting "Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Bestemmingsplan Schaapsdijk, Loosbroek" is geconcludeerd dat weliswaar effecten te verwachten zijn, doch dat deze effecten, mede in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat deze geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben en dus niet tot nader onderzoek leiden.
4. Het plan is met respect voor de lagenbenadering in art. 3.7 lov tot stand gekomen. Dit blijkt voor wat betreft de effecten op de ondergrond (3.7 sub a), uit o.a. de toelichting op het bestemmingsplan, het bodemonderzoek (bijlage 4) en de waterparagraaf (bijlage 7), voor de netwerklaag (3.7 sub b) uit de toelichting, uit de gemaakte keuze voor de ontsluitingswegen

(vanuit infrastructureel oogpunt), de Quickscan FF (bijlage 5), en voor de bovenste laag uit de toelichting, het geuronderzoek (bijlage 6), de aanmeldnotitie (bijlage 2) en de laddertoets (bijlage 1). Concluderend is in onze optiek wel aan 3.7 voldaan.

Voorts neemt de provincie een besluit op het verzoek om herbegrenzing nadat daartoe een verzoek van de gemeente bij de provincie is neergelegd. Volgens de procedureregels kan dit verzoek eerst plaatsvinden na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt niet eerder vastgesteld dan nadat de provincie op dit verzoek heeft beslist.

5. Voor wat betreft de beantwoording van dit punt verwijzen wij naar het gestelde in de beantwoording van zienswijze 1. Anders dan reclamanten stellen past voorliggend plan in de uitgangspunten van de Structuurvisie Bernheze en is meermalen in bestemmingsplan Schaapsdijk – Krommedelseweg voorgesorteerd op woningbouw op de tussenliggende gronden. In onderstaand figuur is de “afronding” aangegeven. Deze ligt in deze figuur in zijn geheel over het plangebied. Bovendien mag verwacht worden dat bij een afronding gezocht wordt naar een logische begrenzing, hetgeen in voorliggend plan is gebeurd.



6. Het plangebied is vanwege tijdsverloop en omwille van de zorgvuldigheid een tweede maal onderzocht. Dit blijkt uit de kaartjes van het onderzoeksgebied die in het onderzoek zijn opgenomen. Zie hierna:



Figuur 2 onderzoeksgebied in 2014

De conclusies uit het onderzoek van 2014 hebben evengoed betrekking op het huidige plangebied. Niet wordt gemotiveerd waarom deze resultaten niet meer zouden kloppen. Om het onderzoek aanvullend te laten zijn op dat uit 2014, is het uitgevoerd in een andere periode. De onderzoeksresultaten kunnen dan ook als een aanvulling op het onderzoek uit 2014 worden gezien. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling kan plaatsvinden.

7. Er is meermalen zeer zorgvuldig naar de waterhuishouding in en rondom het plangebied gekeken. De voorwaardelijke verplichting betreft een planregel en biedt voor wat betreft de instandhouding een rechtstreekse grondslag voor handhaving. Op de verbeelding en in de planregels nemen wij bovendien een onbebouwde zone op. Daarmee is de voorziening juridisch planologisch voldoende geborgd.
Anders dan reclamant stelt is van afspraken met de provincie terzake sloten geen sprake.
8. In het onderzoek Wegverkeerslawaaï is inderdaad uitgegaan van 23-25 woningen. Er worden 30 woningen in het plangebied voorzien. Nu niet verder wordt gemotiveerd hoe dit de onderzoeksresultaten zodanig zal beïnvloeden dat deze niet als uitgangspunt kunnen gelden en het in onze optiek een ondergeschikt punt betreft, zien wij geen redenen waarom van de resultaten niet langer uit kan worden gegaan.
Voor wat betreft de vrees voor een aanzienlijke hoeveelheid verkeersbewegingen en lichtschijnsel in de op de lege kavel voorziene woning, wordt opgemerkt dat reeds in het bestemmingsplan “Schaapsdijk – Krommedelseweg” de ligging van de geprojecteerde ontsluitingsweg vastligt en dat dit dus voorzienbaar is. Bovendien kan met dit gegeven, nu de woning nog niet gerealiseerd is, rekening worden gehouden in de ontwerpfase..
9. Voor een financiële tegemoetkoming kan te zijner tijd een verzoek om planschade worden ingediend. Met eventueel uit te keren planschade wordt in de exploitatie rekening gehouden, zodat de financiële uitvoerbaarheid is gegarandeerd..
10. Voorafgaand aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor deze locatie, vastgesteld door ons college november 2018, vond geen overleg plaats met omwonenden. In deze fase van het proces is dat ook niet gebruikelijk, tenzij toekomstige kopers/bewoners in het plangebied reeds bekend zijn. Direct na publicatie hebben omwonenden zich gemeld. Reclamant heeft zich niet gemeld. Meerdere overleggen in wisselende samenstelling vonden plaats. Omwonenden werden op enig moment uitgenodigd om zelf met een door alle omwonenden gedragen plan te komen, echter met dien verstande dat het woningbouwprogramma gerespecteerd diende te worden. Van twee omwonenden ontvingen wij alternatieven, deels niet gebaseerd op het woningbouwprogramma, deels niet uitvoerbaar (financieel, beheerbaarheid) en bovendien niet gedragen door alle of een groot deel van de omwonenden. Ook na behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in de commissie Ruimtelijke Zaken, alwaar omwonenden inspraken, vonden overleggen plaats. In deze overleggen, alwaar reclamant niet aanwezig, werd door omwonenden aangegeven **niet** tot een beter gedragen plan te kunnen komen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een nadere motivatie over de gewenste herbegrenzing ingevolge de lov opgenomen.

Samenvatting

1. Reclamanten verwierven een bouwka­vel in de veronder­stelling dat ter plaatse uitsluitend negen bouwka­vels middels de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling mogelijk zouden worden ge­maakt. Nu is sprake van “maar liefst 30 extra woningen op amper 1.5 ha”.
2. Het oprekken van het stedelijk gebied is in strijd met de provinciale verordening. Reclamanten wijzen op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens wijzen reclamanten op het gestelde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro, meer in het bijzonder op het ontbreken van een motivering als in voornoemd artikel gesteld. Ook wijzen zij op de ten oosten van het plangebied gelegen alternatieve gronden, wel aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.
3. Reclamanten wijzen op de voorwaarden voor wijziging van de aanduiding “Zoekgebied stedelijke ontwikkeling”. Naar hun mening is geen sprake van verbetering van de landschappelijke kwaliteit. (Vol bouwen met grotendeels aaneengebouwde woningen.) Ook van een verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit is geen sprake. Het feit dat een milieu-effectrapport niet is vereist, brengt niet met zich mee dat er geen milieugevolgen zouden zijn. Zij stellen dat in de beoordeling juist wel degelijk sprake is van invloed op het milieu.
4. Reclamanten missen de provinciale afweging c.q. motivering waarom er medewerking zou moeten worden verleend aan het toevoegen van stedelijk gebied. Zij wijzen op artikel 3.7 van de Verordening (lagenbenadering.) Naar de mening van reclamanten is van deze lagenbenadering geen sprake.
5. De voorgestelde ontwikkeling is in strijd met de Structuurvisie en gemeentelijke stedenbouwkundige visie. De afronding van de dorpsrand vond plaats middels de bouw van de RvR woningen. De bouw van 30 extra woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het voorgestelde plan staat, aldus reclamanten, stedenbouwkundig haaks op het onherroepelijke bestemmingsplan “Schaapsdijk – Krommedelseweg”. Met het volbouwen van het achterliggende gebied wordt afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige visie in dit plan. (RvR kavels een voortzetting van het bebouwingslint.)
6. Reclamanten vragen zich af of de quickscan F&F zorgvuldig tot stand is gekomen. Zij verwijzen naar verschillen in beide rapporten. (2016 en 2018.)
7. Reclamanten hebben zorgen over de waterhuishouding. Wordt de in de planregels opgenomen voorwaardelijke verplichting ten aanzien van waterberging afgedwongen? Reclamanten wijzen op afspraken met de provincie ter zake de situering, de lengte en diepte van sloten, bovendien verwerkt in het bestemmingsplan. Is zorgvuldig naar de waterhuishouding gekeken?
8. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï spreekt over 23 – 25 woningen. Nu er sprake is van ca 30 woningen voldoet dit onderzoek niet.
9. Reclamanten wijzen op de te verwachten waardedaling van tenminste 9 RvR kavels. Dit heeft invloed op de financiële haalbaarheid van het plan.

Reactie

1. Eén der reclamanten verkoopt november 2008 en verplicht zich in eigendom over te dragen de percelen gelegen aan de Krommedelseweg en de Schaapsdijk in Loosbroek, kadastraal bekend gemeente Heeswijk-Dinther, sectie D nummer 865 en sectie D nummer 867 (thans deels plangebied Schaapsdijk). Artikel 4.3 van de koop/koopovereenkomst stelt; “In het geval het bouwplan van de provincie als bedoeld in lid 2 de ontwikkeling van meer dan 10 (tien) woningbouwka­vels behelst, verkopen *reclamant* en ... en verplichten zij zich in eigendom over te dragen en af te leveren aan de provincie die in koop verklaart aan te nemen de gehele percelen als bedoeld in lid 1. Alsdan worden in deze overeenkomst onder het verkochte de gehele percelen als bedoeld in lid 1 verstaan en is de oppervlakte die vatbaar is

voor uitgifte voor woningbouw als bedoeld in lid 2 afhankelijk van het aantal te ontwikkelen woningbouwkavels op het verkochte.”

Reclamanten waren ten tijde van verwerving van hun bouwkafe bekend met het gegeven dat er in de toekomst woningbouw zou plaatsvinden op het achterliggende terrein. Wellicht was destijds nog niet bekend tot welke omvang woningbouw, en niet enkel RvR woningen, zou worden toegevoegd, maar wel dat dit tot de toekomstplannen voor het gebied behoorde. Dit blijkt bovendien uit het feit dat in het plangebied van de Ruimte voor Ruimte woningen rekening is gehouden met de te ontwikkelen woningbouw, gelet op de twee toegangswegen naar de achterliggende percelen. In de toelichting (pagina 23) op dat plan is dat ook beschreven.

De gemiddelde kavelgrootte in dit plangebied ligt hoger dan elders in de gemeente. Het voorgestelde aantal woningen is dan ook zeker niet als te hoog aan te merken.

2. Zie beantwoording zienswijze 1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een nadere motivering opgenomen.
3. Voor het eerste deel zie beantwoording zienswijze 1. Verder wordt hier opgemerkt dat de gronden niet ‘vol worden gebouwd’. Er is ruimschoots plek voor groen en er liggen maar liefst twee ontsluitingswegen zodat een groot deel van het plangebied vrij blijft van bebouwing. In het eerste stedenbouwkundige plan was aan de zuidzijde van het plangebied een vrij open bebouwing gesitueerd, dit om tegemoet te komen aan het uitgangspunt in de Structuurvisie Bernheze. Enkel om enigszins tegemoet te komen aan bezwaren van omwonenden vond een verplaatsing van een blok van vier aaneengebouwde woningen naar de zuidzijde van het plangebied plaats. Gelet op de wensen van omwonenden en het gegeven dat een blok van vier woningen nauwelijks tot meer bouwmasa leidt dan een ruime twee-onder-een-kap woning, is deze keuze gemaakt.

In de bijlage bij de toelichting “Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Bestemmingsplan Schaapsdijk, Loosbroek” is geconcludeerd dat weliswaar effecten te verwachten zijn, doch dat deze effecten, mede in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat deze geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben en dus niet tot nader onderzoek leiden.

4. Het plan is met respect voor de lagenbenadering in art. 3.7 lov tot stand gekomen. Dit blijkt voor wat betreft de effecten op de ondergrond (3.7 sub a), uit o.a. de toelichting op het bestemmingsplan, het bodemonderzoek (bijlage 4) en de waterparagraaf (bijlage 7), voor de netwerklaag (3.7 sub b) uit de toelichting, uit de gemaakte keuze voor drie ontsluitingswegen (vanuit infrastructureel oogpunt), de Quickscan FF (bijlage 5), en voor de bovenste laag uit de toelichting, het geuronderzoek (bijlage 6), de aanmeldnotitie (bijlage 2) en de laddertoets (bijlage 1), Concluderend is in onze optiek wel aan 3.7 voldaan.

Voorts neemt de provincie eerst een besluit op het verzoek om herbegrenzing nadat daartoe een verzoek van de gemeente bij de provincie is neergelegd. Volgens de procedureregels kan dit verzoek eerst plaatsvinden na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt niet eerder vastgesteld dan nadat de provincie op dit verzoek heeft beslist.

5. Voor wat betreft de beantwoording van dit punt verwijzen wij naar het gestelde in de beantwoording van zienswijze 1. Anders dan reclamanten stellen past voorliggend plan in de uitgangspunten van de Structuurvisie Bernheze en is meermalen in bestemmingsplan Schaapsdijk – Krommedelseweg voorgesorteerd op woningbouw op de tussenliggende gronden. In onderstaand figuur is de “afronding” aangegeven. Deze ligt in deze figuur in zijn geheel over het plangebied. Bovendien mag verwacht worden dat bij een afronding gezocht wordt naar een logische begrenzing, hetgeen in voorliggend plan is gebeurd.



6. Het plangebied is vanwege tijdsverloop en omwille van de zorgvuldigheid een tweede maal onderzocht. Dit blijkt uit de kaartjes van het onderzoeksgebied die in het onderzoek zijn opgenomen. Zie hierna:



Figuur 3 onderzoeksgebied in 2016

De conclusies uit het onderzoek van 2014 hebben evengoed betrekking op het huidige plangebied. Niet wordt gemotiveerd waarom deze resultaten niet meer zouden kloppen.

Om het onderzoek aanvullend te laten zijn op dat uit 2014, is het uitgevoerd in een andere periode. De onderzoeksresultaten kunnen dan ook als een aanvulling op het onderzoek uit 2014 worden gezien. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling kan plaatsvinden.

7. Er is meermalen zeer zorgvuldig naar de waterhuishouding in en rondom het plangebied gekeken. De voorwaardelijke verplichting betreft een planregel en biedt voor wat betreft de instandhouding een rechtstreekse grondslag voor handhaving. Op de verbeelding en in de planregels nemen wij bovendien een onbebouwde zone op. Daarmee is de voorziening juridisch planologisch voldoende geborgd.
Anders dan reclamant stelt is van afspraken met de provincie terzake sloten geen sprake.

8. In het onderzoek Wegverkeerslawaaï is inderdaad uitgegaan van 23-25 woningen. Er worden 30 woningen in het plangebied voorzien. Nu niet verder wordt gemotiveerd hoe dit de onderzoeksresultaten zodanig zal beïnvloeden dat deze niet als uitgangspunt kunnen gelden en het in onze optiek een ondergeschikt punt betreft, zien wij geen reden waarom van de resultaten niet langer uit kan worden gegaan.
9. Voor een financiële tegemoetkoming kan te zijner tijd een verzoek om planschade worden ingediend. Met eventueel uit te keren planschade wordt in de exploitatie rekening gehouden, zodat de financiële uitvoerbaarheid is gegarandeerd. Bij de beoordeling van een verzoek om planschade speelt de voorzienbaarheid een belangrijke rol.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een nadere motivatie over de gewenste herbegrenzing ingevolge de lov opgenomen.

Samenvatting

1. Naar de mening van reclamanten dient onderzoek plaats te vinden naar de opbouw van de grondlagen, dit in verband met de waterhuishouding. Naar de mening van reclamanten werkt een drainagebuis niet vanwege mogelijke dichtslibbing en bovendien is in de planregels niet geregeld dat ter plaatse van de drainagebuis bebouwing niet is uitgesloten. Een drainagebuis zal nauwelijks onderhouden worden, dit in tegenstelling tot een sloot. Reclamanten eisen een sloot rondom het hele plan. Tijdens de verkoop van de RvR-kavels is dit gecommuniceerd.
2. Bij aankoop van de bouwkafeel is enkel en alleen gecommuniceerd over de bouw van RvR woningen op het binnenterrein, in een ruime en groene setting. De voorgestelde bebouwing leidt tot een daling van de waarde van de woning. De woning van reclamanten is ontworpen op deze RvR woningen; projectbouw leidt tot een aantasting van de privacy en het vertrouwen.
3. Reclamanten verwachten geluidsoverlast als gevolg van extra verkeersbewegingen. Tijdens aankoop van het perceel is van provinciale zijde gecommuniceerd dat de geprojecteerde toegangsweg enkel gebruikt zou worden voor groot landbouwverkeer.
4. Reclamanten stellen dat slechts een deel van het achterliggende plangebied is aangewezen als stedelijk zoekgebied. Reclamanten vragen zich af waarom niet elders binnen het stedelijk zoekgebied wordt gebouwd. Ter plaatse kan direct gebouwd worden en voldaan worden aan de vraag van de betreffende woningen. Omwonenden van dat zoekgebied weten dat daar gebouwd gaat worden. Zij verwijzen naar een bouwboard in de directe nabijheid.

Reactie

1. De opbouw van de grondlagen is bekend. Bij het aanleggen van de riolering worden deze lagen doorbroken. Naast het perceel van reclamanten wordt bovendien een regenwaterriool gelegd, hetgeen een positief effect heeft op de waterhuishouding van het perceel van reclamanten.
Bij de aanleg van de wadi worden de bodemlagen middels verticale drainage doorbroken. Op kavelniveau zijn eigenaren/bouwers verantwoordelijk voor de ontwatering. Dit geldt ook voor reclamanten. Reeds bij verkoop van de bouwkafeel zijn reclamanten gewezen op te treffen voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.
Het drainageriool dat wordt aangelegd tegen de zuidelijke perceelsgrenzen van de woningen aan de Pastoor de Grootstraat wordt sterk over gedimensioneerd en uitgevoerd met betonnen infiltratiebuizen. Onderhoud en inspectie vindt plaats vanaf de openbare weg.
Ter plaatse van de drainage buis wordt per perceel een zakelijk recht gevestigd. De buis komt deels onder een achterpad/brandgang te liggen. Elders wordt een onbebouwde zone op de verbeelding en in de planregels vastgelegd.
Drainage trekt het water ondergronds aan. Verharden van het maaiveld is geen probleem.

De bestaande sloot heeft een ontwaterende functie; de hoeveelheid water die via leidingen er op loost is verwaarloosbaar. De drainage kan deze functie uitstekend overnemen. Een sloot is slechts handmatig te onderhouden. Onderhoud tussen achterkanten van percelen is niet goed uit te voeren en brengt hoge maatschappelijke kosten met zich mee. De aanleg van een overmaats drainageriool ondervangt deze problemen, temeer nu deze minder onderhoud vergt.

Ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen is ruim voldoende berging berekend. Eventuele bergingsproblemen liggen buiten het plangebied en worden veroorzaakt doordat bij reeds gerealiseerde RvR kavels geen berging is gerealiseerd en deze rechtstreeks lozen op sloten aan de Krommedelseweg en de Schaapsdijk.

In de watertoets, onderdeel van plan Schaapsdijk – Krommedelseweg, wordt gesproken over een sloot achter de woningen. Dit bestemmingsplan heeft slechts betrekking op de RvR kavels. In het bestemmingsplan is noch op de verbeelding, noch in de planregels, een sloot vastgelegd. Geconcludeerd moet worden dat de sloot dan wel een andere waterberging op eigen terrein moet worden aangelegd.

Wij constateren dat op diverse plekken de bestaande sloten langs de Schaapsdijk en Krommedelseweg niet de beoogde berging- en afvoercapaciteit hebben. Dit komt mede door b.v. bredere inritten van RvR kavels, verharding van taluds, puin e.d. Deze sloten worden waar nodig en mogelijk aangepast naar de juiste dimensie.

2. Reclamanten kopen een bouwka­vel in 2017. In de desbetreffende akte is opgenomen:

“Voorts wordt nog verwezen naar de artikelen 17., 18., en 19. Van voormelde koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

“Artikel 17 Voorzienbaarheid Koper is er mee bekend dat het middenge­bied achter de te kopen kavel op termijn mogelijk ontwikkeld wordt voor woningbouw. Hiermee is er in het kader van eventuele planschade t.g.v. deze ontwikkeling sprake van voorzienbaarheid.

Artikel 18 Pad Partijen zijn overeengekomen dat het koper tot wederopzegging door verkoper is toegestaan om zolang het achterliggende gebied niet is ontwikkeld gebruik te maken van de pad/weg gelegen ten zuiden van de kavel, waarbij het pad minimaal in de staat verkeerd, waarin het zich bij het tekenen van deze overeenkomst bevindt.”

Reeds op basis van bovenstaande moesten reclamanten rekening houden met de mogelijkheid van woningbouw in voorliggend plangebied. Voorts verwijzen wij reclamanten naar passages in bestemmingsplan Schaapsdijk – Krommedelseweg waarin meermalen wordt voorgesorteerd op woningbouw in dit gebied. Zo is onder meer te lezen:

“De ontwikkeling van de Ruimte- voor ruimtewoningen aan de Krommedelseweg en Schaapsdijk vormt een eerste logische aanzet voor een mogelijke toekomstige woningbouwlocatie tussen beide straten. Deze ontwikkeling is beleidsmatig ingekaderd in de gemeentelijke structuurvisie en bestemd in de Verordening ruimte, waar dit gebied de aanduiding ‘bestaand stedelijk gebied’ heeft gekregen.”

“De ruimte-voor-ruimteontwikkeling aan beide linten vormt voor wat betreft het noordelijk gedeelte van de planontwikkeling een aanzet voor toekomstige verstedelijking. Voor de zuidelijke uitlopers geldt dit niet. Weliswaar worden de bebouwingslinten van de Krommedelseweg en Schaapsdijk verlengd, de aanzet voor woningbouw op het achtergelegen gebied en de hiertoe gedane ruimtereserveringen voor aansluitingen, liggen op plekken waar op een achterliggende woningbouwontwikkeling beleidsmatig is voorgesorteerd.”

In het stedenbouwkundig plan is een breed scala aan types woningen opgenomen. Een deel van deze woningen worden mogelijk door een ontwikkelaar/bouwer gebouwd. Achter de woning van reclamanten is een twee-onder-een-kap woning gepland, met feitelijk slechts één woning achter het kavel van reclamanten. Niet valt in te zien dat de bouw van deze woning, al dan niet als projectbouw, tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy en het vertrouwen leidt.

3. Wij verwijzen naar het bepaalde in artikel 17 en 18 van de koopovereenkomst. De bewering van reclamanten dat de geprojecteerde weg enkel bedoeld zou zijn voor landbouwvoertuigen is bovendien strijdig met de bewering dat ter plaatse uitsluitend RvR woningen gebouwd zouden worden.
4. Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 1.
Reclamanten verwijzen naar gronden gelegen aan de Hanenbergsestraat. Anders dan reclamanten stellen is ook voor deze locatie een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor beide locaties is de bestemming “Agrarisch” van toepassing en is de bouw van woningen niet toegestaan.
Het bouw­bord waarnaar reclamanten verwijzen had geen betrekking op de locatie waar naar reclamanten verwijzen, doch naar het inmiddels volledig ingevulde plangebied Molenhoeven – Hanenberg, Het bouw­bord is na verkoop van de laatste kavels in dit plangebied verwijderd.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een nadere motivering over de noodzakelijke herbegrenzing opgenomen.
- Ter plaatse van het drainageriool wordt een onbebouwde zone op de verbeelding en in de planregels opgenomen.

Samenvatting

1. Reclamanten kochten in december hun woning aan de Past. De Grootstraat. Ten tijde van de eerste bezichtiging is medegedeeld “dat ooit misschien het bestemmingsplan gewijzigd zou worden”. Later werd medegedeeld dat “er meer schot in de zaak zat, maar dat het bestemmingsplan ging om vrijstaande woningen”. Kopers worden nu geconfronteerd met 30 woningen, waarvan 5 sociale huurwoningen grenzend aan hun tuin.
2. Een groter aantal achterburen tast de privacy meer aan; ook vanwege de minder diepe tuinen. Aanpassingen aan de tuin, e.d., om deze aantasting te beperken brengen extra kosten met zich mee.
3. Het vervangen van de sloot, grenzend aan het perceel, door een drainagebuis brengt de afwatering van de eigen tuin in gevaar. De tuin wordt onbruikbaar.
4. Reclamanten wijzen op een elders gelegen locatie in Loosbroek “waar grotere kavels liggen en welke al een compleet bestemmingsplan heeft voor bebouwing”.
5. Reclamanten wijzen op de grote invloed op de flora en fauna indien het huidige plan wordt uitgevoerd.

Reactie

1. Dat reclamanten onjuiste informatie hebben ontvangen van verkopende partij/makelaar kan de gemeente Bernheze niet worden verweten. Reeds langere tijd liggen de gronden ten zuiden van het perceel van reclamant in stedelijk gebied. Reclamanten wisten, dan wel konden weten dat ter plaatse woningbouw zou plaatsvinden. Bovendien kan verwezen worden naar het gestelde in de Structuurvisie Bernheze en het bestemmingsplan Schaapsdijk-Krommedelseweg, waarin gesproken wordt over woningbouw op het achterliggende gebied.
2. Een groter aantal achterburen kan de privacy meer aantasten. Echter met de voorgestelde verkaveling, mede in relatie tot de diepte van de achtertuin van reclamanten, is van een onaanvaardbare aantasting geen sprake. Het staat reclamanten, al dan niet in overleg met toekomstige achterburen vrij om voor verdere afscherming te zorgen.
3. Anders dan reclamanten denken, wordt met het aanleggen van de drainagebuis met voldoende capaciteit de afwatering voldoende gewaarborgd. Zo mogelijk zelfs op een betere wijze, nu onderhoud is gegarandeerd en lozing richting sloot kan plaatsvinden. Thans is slechts sprake van een “doodlopende” greppel.
Het regenwater dat in tuinen valt, zal gelet op het geringe verloop van het maaiveld infiltreren. De afvoeren die nu in de greppel uitmonden zijn ingemeten en worden aangesloten op het drainageriool. Niet valt in te zien waarom de tuin niet langer bruikbaar zou zijn.
4. Voor wat betreft dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1. Anders dan reclamanten stellen is voor deze locatie ook een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De betreffende gronden liggen weliswaar in bestemmingsplan de Kommen van Bernheze, doch hebben daarin de bestemming “Agrarisch”. Deze bestemming is gelijk aan de thans vigerende bestemming van de in plan Schaapsdijk, Loosbroek gelegen gronden. Voor beide locaties geldt dat woningbouw niet is toegestaan binnen de bestemming ‘Agrarisch’.
5. Ten behoeve van bestemmingsplan Schaapsdijk, Loosbroek is een zgn. Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
Geconcludeerd wordt dat vervolgonderzoek niet nodig wordt geacht. Het voorgenomen plan kan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd. Algemene ‘regels’ worden in acht genomen: bouwrijp maken buiten het broedseizoen, dan wel de aanwezigheid van een broedgeval uitsluiten en de gebruikelijke algemene zorgplicht ten aanzien van aanwezige algemene soorten.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een nadere motivering over de noodzakelijke herbegrenzing opgenomen.

Samenvatting

1. Reclamanten gaan niet akkoord met het plan, vanwege het aantal en soort woningen. Het plan is groter dan op het reclamebord aangegeven en destijds door de makelaar aangegeven.
2. Dit aantal en deze soort woningen kunnen naar de mening van reclamanten beter gebouwd worden op elders gelegen gronden, te weten nabij Hanenbergsestraat/Bergmolen. Daar ligt aldus reclamanten immers al een bestemming om deze woningen te realiseren.
3. Reclamanten zijn bang voor een forse waardevermindering van woning en kavel.

Reactie

1. Reclamanten kopen medio 2017 van de provincie Noord-Brabant een bouwka­vel aan de Schaapsdijk te Loosbroek. In de betreffende akte is opgenomen;
Koper is er mee bekend dat het middengebied achter de te kopen kavel op termijn mogelijk ontwikkeld wordt voor woningbouw. Hiermee is er in het kader van eventuele planschade t.g.v. deze ontwikkeling sprake van voorzienbaarheid.”
Reclamanten bouwen de woning met bijgebouw op basis van de in plan Schaapsdijk – Loosbroek geboden planologische mogelijkheid. In dit plan is reeds op diverse punten voorgesorteerd op woningbouw in het achterliggende gebied. Zo is in dit bestemmingsplan onder andere het volgende opgenomen:

“De ruimte-voor-ruimteontwikkeling aan beide linten vormt voor wat betreft het noordelijk gedeelte van de planontwikkeling een aanzet voor toekomstige verstedelijking. Voor de zuidelijke uitlopers geldt dit niet. Weliswaar worden de bebouwingslinten van de Krommedelseweg en Schaapsdijk verlengd, de aanzet voor woningbouw op het achtergelegen gebied en de hiertoe gedane ruimtereserveringen voor aansluitingen, liggen op plekken waar op een achterliggende woningbouwontwikkeling beleidsmatig is voorgesorteerd.”

De betreffende ruimtereservering voor de aansluiting ligt direct aan het perceel van reclamanten en is bovendien in eerder vermelde akte (artikel 17) benoemd.

De provincie Noord-Brabant resp. RvR ontwikkelingsmaatschappij, resp. de makelaar boden 9 RvR-bouwkavels aan. Het enkele feit dat de makelaar slechts deze negen bouwkavels middels een bord aanbood, betekent uiteraard niet dat daarmee nieuwe ontwikkelingen in de omgeving geen doorgang zouden kunnen vinden.

2. Het aantal en het soort woningen is bepaald op basis van de Woonvisie voor onze gemeente. De voorgestelde woningen betreft een mix van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen in zeer diverse prijs­categor­ieën op qua grootte passende bouwkavels.
Anders dan reclamanten stellen is voor de locatie Hanenbergsestraat ook een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De betreffende gronden liggen weliswaar in bestemmingsplan de Kommen van Bernheze, doch hebben daarin de bestemming “Agrarisch”. Deze bestemming is gelijk aan de thans vigerende bestemming van de in plan Schaapsdijk, Loosbroek gelegen gronden. Voor beide locaties geldt dat woningbouw niet is toegestaan binnen de bestemming ‘Agrarisch’.
3. Het staat reclamanten vrij om een verzoek om planschade in te dienen volgens de daarvoor geldende regels.
Wellicht ten overvloede worden reclamanten gewezen op het bepaalde in artikel 18 *Voorzienbaarheid* in de aankoopakte.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Samenvatting

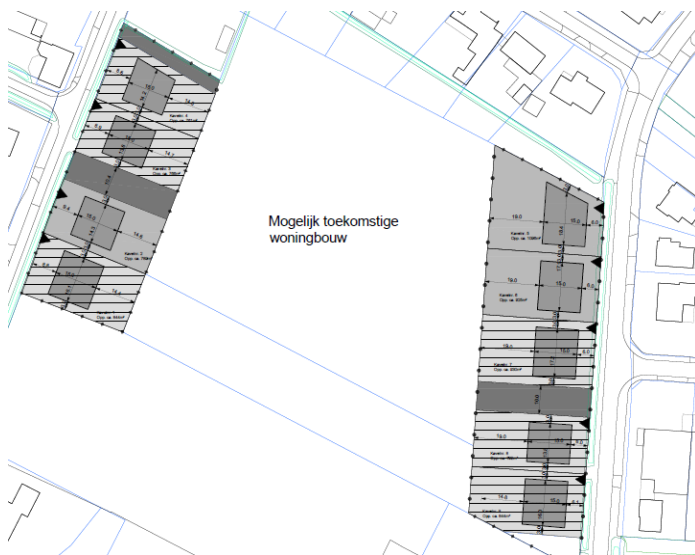
1. Reclamant ging ervan uit dat het niet aannemelijk zou zijn dat op de achter zijn perceel gelegen grond, met de agrarische bestemming, gebouwd zou worden.
2. Het stedelijk zoekgebied ligt elders in de kern. Met de voorgestelde invulling wordt afgeweken van de gemeentelijke visie: groene randen van de kernen.
3. Bij aankoop van de kavel is gesproken over maximaal 10 woningen. De nu voorgestelde 30 woningen hebben invloed op het uitzicht en de mate van geluidshinder vanwege passerende auto's. De verkoopwaarde van de woning neemt hierdoor af.
4. Reclamant heeft zorgen over de afwatering. In eerdere plannen en ontwerpen zijn naar de mening van reclamant toezeggingen gedaan over sloten rondom het bestemmingsplan.

Reactie

1. Reclamant koopt medio 2018 een RvR-bouwkavel van Ruimte voor Ruimte Beheer resp. Ruimte voor Ruimte II C.V. aan de Krommedelseweg. Het moment van aankoop is ruim na vaststelling van bestemmingsplan Schaapsdijk, Loosbroek, waarin reeds duidelijk wordt voorgesorteerd op woningbouw op het achterliggende gebied. Zo is in dit bestemmingsplan onder andere opgenomen:

"De ruimte-voor-ruimteontwikkeling aan beide linten vormt voor wat betreft het noordelijk gedeelte van de planontwikkeling een aanzet voor toekomstige verstedelijking. Voor de zuidelijke uitlopers geldt dit niet. Weliswaar worden de bebouwingslinten van de Krommedelseweg en Schaapsdijk verlengd, de aanzet voor woningbouw op het achtergelegen gebied en de hiertoe gedane ruimtereserveringen voor aansluitingen, liggen op plekken waar op een achterliggende woningbouwontwikkeling beleidsmatig is voorgesorteerd."

Bij verkoop van de bouwkavels leverde Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte een situatietekening:



Anders dan gesteld, wist reclamant althans kon reclamant weten, dat achter zijn perceel woningbouw zou/kan plaatsvinden.

2. Een behoorlijk deel van het voorgestelde plangebied ligt reeds in bestaand stedelijk gebied. Slechts voor een deel van het plangebied, ca 60 meter diep, vindt een zgn. herbegrenzing plaats. Ter vergelijking, het perceel van reclamant heeft een diepte van bijna 40 meter. In de Structuurvisie Bernheze is de volgende figuur opgenomen:



Structuurvisie Bernheze

De aanduiding afronding dorpsrand ligt in zijn geheel over planlocatie Schaapsdijk, Loosbroek. Niet valt in te zien waarom de voorgestelde ontwikkeling niet past in de gemeentelijke visie, zowel stedenbouwkundig als volkshuisvestelijk.

3. Reclamant kocht één van de op dat moment beschikbare RvR kavels, onderdeel van een verkaveling van negen kavels in plan Schaapsdijk-Krommedelseweg. Als eerder aangegeven werd reeds in de toelichting van dat bestemmingsplan nadrukkelijk gesproken over woningbouw op de achterliggende gronden. Bovendien kocht reclamant het perceel gelegen naast de in dat plan reeds aangeduide toekomstige ontsluitingsweg voor deze gronden. Van een verminderd uitzicht is sprake. Echter een recht op vrij uitzicht is reeds lange tijd volgens constante jurisprudentie niet gegarandeerd. Met de voorgestelde bebouwing, een enkele vrijstaande woning grenzend aan het perceel van reclamant, kan bovendien zeker niet gesproken worden van een onaanvaardbare aantasting. Reclamant kocht de woning in de wetenschap van een naast zijn perceel gelegen ontsluitingsweg. Voor zover dit al de verkoop van de woning in de weg staat, komt dit geheel voor rekening en risico van reclamant.
4. Anders dan reclamant stelt is in geen der plannen van de gemeente of de provincie/RvR ontwikkelingsmij sprake van een sloot aan de achterzijde van zijn perceel. Verwezen wordt naar de in de beantwoording van deze zienswijze opgenomen situatietekening, de verbeelding van plan Schaapsdijk – Krommedelseweg (alwaar geen sloot opgenomen) en de bij de verkoop van het bouwkaavel behorende technische omschrijving, waarin onder meer het volgende opgenomen:

“Voor het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen van de kavel, is de ambitie dat de koper zelf voorziet in adequate maatregelen voor het inzamelen, afvoeren en infiltreren van het hemelwater op de kavel (bijvoorbeeld door middel van een vijverpartij of grindkoffer. In geen geval mag het hemelwater vanaf de daken en verhardingen worden geloosd naar het gemeentelijke (huishoudelijk) afvalwaterriool.

Desgewenst kan het hemelwater afkomstig vanaf de kavel ook worden afgevoerd naar de in het openbare gebied aanwezige bovengrondse voorziening voor opvang van hemelwater, zoals een sloot of greppel. Deze voorziening wordt aangelegd in het openbare gebied langs de weg. Bij aansluiting op deze voorziening dient de koper zelf te voorzien in adequate maatregelen voor het transport van hemelwater vanaf daken en verhardingen van de kavel naar de voorziening. De afvoer van hemelwater op de voorziening dient bovengronds plaats te vinden.”

De aan de Schaapsdijk en Krommedelseweg gelegen sloten zijn gehandhaafd, e.e.a. conform gemaakte afspraken.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Samenvatting

1. Reclamant woont in de nabijheid van het plangebied. In het plangebied zouden enkel 9 RvR woningen komen. Deze zijn nagenoeg allemaal gerealiseerd. De bouw van 30 woningen leidt tot een forse waardedaling van de woning.
2. De ontwikkeling gaat bovendien ten koste van zijn privacy.

Reactie

1. Reclamant is één van de verkopende partijen. Reclamant verkoopt november 2008 en verplicht zich in eigendom over te dragen de percelen gelegen aan de Krommedelseweg en de Schaapsdijk in Loosbroek, kadastraal bekend gemeente Heeswijk-Dinther, sectie D nummer 865 en sectie D nummer 867 (thans deels plangebied Schaapsdijk). Artikel 4.3 van de koop/koopovereenkomst stelt; "In het geval het bouwplan van de provincie als bedoeld in lid 2 de ontwikkeling van meer dan 10 (tien) woningbouwkavels behelst, verkopen reclamant en ... en verplichten zijn zich in eigendom over te dragen en af te leveren aan de provincie die in koop verklaart aan te nemen de gehele percelen als bedoeld in lid 1. Alsdan worden in deze overeenkomst onder het verkochte de gehele percelen als bedoeld in lid 1 verstaan en is de oppervlakte die vatbaar is voor uitgifte voor woningbouw als bedoeld in lid 2 afhankelijk van het aantal te ontwikkelen woningbouwkavels op het verkochte."

Reclamant was derhalve bekend met het gegeven dat er in de toekomst woningbouw zou plaatsvinden op het achterliggende terrein. Wellicht was destijds nog niet bekend tot welke omvang woningen zouden worden toegevoegd, maar wel dat dit tot de toekomstplannen voor het gebied behoorde. Dit blijkt bovendien uit het feit dat in het plangebied van de Ruimte voor Ruimte woningen rekening is gehouden met de te ontwikkelen woningbouw, gelet op de twee toegangswegen naar het achterliggende perceel. In de toelichting (pagina 23) op dat plan is dat ook beschreven.

Dat de negen RvR woningen, mogelijk gemaakt in plan Schaapsdijk – Krommedelseweg, nagenoeg zijn gerealiseerd betekent uiteraard niet dat dan geen ontwikkelingen meer plaats kunnen vinden.

Indien reclamant meent schade te ondervinden als gevolg van de ontwikkeling, overigens mede door toedoen van reclamant vanwege de verkoop van de betreffende gronden ten behoeve van woningbouw, dan staat het reclamant vrij daartoe een verzoek om vergoeding van deze schade in te dienen.

2. Reclamant woont op tenminste 60 meter van het plangebied. De eventuele aantasting van de privacy is door deze forse afstand tot het plangebied, zeker niet van dien aard dat deze gevolgen moet hebben voor de voorgenomen ontwikkeling.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Samenvatting

1. De bouw van ca 30 woningen leidt, aldus reclamanten tot aantasting van de privacy vanwege inkijk in de achtertuinen. Het uitzicht wordt vanaf eigen perceel negatief beïnvloed. De intensivering van het grondgebruik leidt tot waardevermindering van de woning.
2. De motivatie om tot een herbegrenzing te komen is niet correct/onvoldoende. De 30 woningen kunnen elders aan de Hanenbergsestraat gerealiseerd worden. Een uitbreiding van het stedelijk gebied is dan niet nodig. Reclamanten wijzen erop dat deze locatie reeds in bestemmingsplan Kommen van Bernheze is opgenomen. Dit in tegenstelling tot voorliggend plangebied welk in het buitengebied ligt.
Van een logische afronding als stedelijke voorziening is geen sprake. Het nieuwe plan is een "uitsteeksel" i.p.v. een afronding.
3. De sloot is in verband met de aankoop van aangrenzende grond verplaatst naar de nieuwe perceelsgrens. Deze nieuwe sloot is overeengekomen met de provincie. Indertijd werd een drainagesysteem afgeraden en een sloot aangeraden.
De voorgestelde drainage is geprojecteerd op ca 1 meter van de perceelsgrenzen. Reclamant hebben dan geen zicht op onderhoud. Ook menen zij dat deze drainage bij heftige regenbuien voor onvoldoende afvoer zal zorgen. De achterzijde van de tuin komt dan onder water te staan. Een sloot zorgt t.a.t. voor afvoer.
Reclamanten wijzen op het gestelde in bestemmingsplan Schaapsdijk – Krommedelseweg ten aanzien van de noodzaak van deze sloot.
4. Reclamanten menen dat het plan weinig tot de verbeelding spreekt: een veldje in het midden, weg eromheen en woningen aan de rand. Een mooier plan, minder saai en meer rekening houdend met omwonende is mogelijk.

Reactie

1. Volgens de stedenbouwkundige schets en de verbeelding wordt, grenzend aan het perceel van reclamant één vrijstaande woning gebouwd. Deze woning ligt op ca 45 meter van de achtergevel van de woning van reclamant.
Reclamant kan aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten ontleen. Gewijzigde planologische inzichten en een afweging van alle betrokken belangen kunnen leiden tot andere bestemmingen, i.c de bestemming wonen en ten behoeve van deze bestemming relevante andere bestemmingen. Het realiseren van de geplande woning en andere in het plangebied gelegen woningen leidt weliswaar tot enige aantasting van de privacy van reclamant, echter, naar ons oordeel is, gelet op de zeer ruime afstand tot de dichtstbijzijnde te bouwen woning, geen sprake van een zodanige aantasting van de privacy en aantasting van het vrije uitzicht dat hieraan doorslaggevend gewicht moet worden toegekend. Temeer nu reclamant wist dan wel kon weten dat direct grenzend aan het perceel van reclamant een brede strook is aangeduid als 'stedelijk gebied' en reclamant derhalve rekening kon/moest houden met een stedelijke ontwikkeling ter plaatse.
Indien reclamant meent schade te ondervinden als gevolg van de voorgestelde ontwikkeling, staat het reclamant vrij een verzoek om vergoeding van deze schade in te dienen. De aanvraag wordt dan volgens de gebruikelijke procedureregels afgewikkeld.
2. Voor wat betreft de beantwoording van dit punt verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1.
3. In verband met en ten tijde van de realisatie van de RvR-kavels is de sloot aan de zuidzijde van de percelen aan de Pastoor de Grootstraat verplaatst naar de nieuwe kavelgrenzen, met dien verstande dat anders dan in de oorspronkelijke situatie deze niet is doorgetrokken ter hoogte van Pastoor de Grootstraat 1/ Schaapsdijk 1d. Dit betekent dat thans sprake is van een greppel. Van afvoer, anders dan via infiltratie ter plaatse is geen sprake.

De greppel heeft een ontwaterende functie. Deze wordt behouden en naar onze mening zelfs verbeterd, door de aanleg van de drainagebuis.

Het water dat op tuinen valt infiltreert, gelet op het geringe afschot, in de tuinen.

Normaal gesproken voert onverhard terrein nooit oppervlakkig af naar een watergang.

Indien het terrein van reclamant slecht infiltreert, wordt dit veroorzaakt door een slecht doorlatende laag in de ondergrond. Door deze laag te doorbreken wordt dit probleem eenvoudig opgelost.

De drainagebuis wordt doorgetrokken tot aan de Schaapsdijk. Onderhoud vindt door de gemeente plaats, vanaf de Schaapsdijk. Onderhoud is dan ook verzekerd.

4. Evenals andere omwonenden zijn ook reclamanten uitgenodigd om met een door alle omwonenden gedragen stedenbouwkundig plan te komen. Van reclamanten hebben wij geen enkele suggestie ontvangen. Sterker nog, reclamant meldde tijdens een van de overleggen niet met een beter plan te kunnen komen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een nadere motivering over de noodzakelijke herbegrenzing opgenomen.

Samenvatting

1. Het voorliggend bestemmingsplan grenst direct aan de tuin van reclamant. De ontwikkeling heeft directe, zeer nadelige gevolgen voor zijn woon- en leefsituatie. Het vrije uitzicht wordt teniet gedaan. De bouw van 30 woningen leidt tot allerlei negatieve gevolgen, waaronder de nodige reuring vanwege de behoorlijk intensieve bebouwing.
In de bijlage bij deze zienswijze wordt bovenstaande toegelicht:
 - gemis van de vrije natuur, diverse dieren en hun geluiden;
 - het dichten van de sloot brengt overlast met zich mee;
 - hinder vanwege 4 nieuwe achterburen die niet passen in de omgeving van zijn boerderij;
 - hinder vanwege tuinverlichting;
 - aantasting privacy vanwege bewakingscamera's of infrarood van de nieuwe achterburen;
 - hoe wordt de ontsluiting bij de erfafscheiding; wat voor aanzicht krijgt deze?
 - overlast van blaffende honden, katten in de tuin, geluidsoverlast, kachels, BBQ lucht etc.;
 - vrijheidsberoving van de boerderij, elders zijn bouwlocaties beschikbaar;
 - in Loosbroek is nog nooit een goede watergang geboden; een drain is zeker niet de oplossing;
 - reclamant eist zichtschaad en planschaad. Reclamant eist 15 stuks lindebomen om inkijk naar de woning te voorkomen.
2. De voorgestelde ontwikkeling wijkt af van de gemeentelijke structuurvisie en de provinciale Verordening ruimte. Van een afronding van de dorpsrand is geen sprake. Reclamant spreekt van occupatie van een stuk buitengebied. Een groot deel van het plangebied heeft niet de aanduiding 'stedelijk gebied' of 'zoekgebied voor verstedelijking'. Ca 100 meter diep, vanaf de Past. De Grootstraat, betreft stedelijk gebied. In de Interimverordening is dit gebied niet vergroot. Deze recent vastgestelde verordening reeds nu aanpassen is naar de mening van reclamant weinig geloofwaardig.
Van een gedegen afweging is geen sprake. De bouwtitels voor RvR kunnen nu niet gebruikt worden voor uitbreiding van het stedelijk gebied. Van een afronding is slechts sprake indien enkele vrijstaande woningen op ruime kavels met achtertuinen gericht op de achtertuinen van de bestaande woningen worden toegevoegd.
3. Naar de mening van reclamant wordt niet voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een motivatie voor buitenstedelijk gebied occuperen ontbreekt. (RvSt. 28 juni 2017, zaaknummer 201608869/1.)
4. Reclamant stemt niet in met de voorgestelde maatregelen voor de waterhuishouding. De bestaande sloot heeft een ontwaterende functie. Niet duidelijk is waarom een sloot niet duurzaam onderhouden kan worden. Ook indien deze tussen achtertuinen komt te liggen. De sloot kan bovendien expliciet bestemd worden.
Harde garanties ten aanzien van duurzaam behoud en duurzaam functioneren van de voorgestelde drainagebuis worden niet gegeven. Niet alleen voor locatie Schaapsdijk 1d, doch ook voor de overige percelen dient een zakelijk recht te worden gevestigd. Ook is een dubbelbestemming nodig om de drainagebuis duurzaam in stand te houden.
Reclamant is van mening dat een drainagebuis niet zal werken. Bovendien dient niet alleen rekening te worden gehouden met het niveau van de achtertuinen van de nieuwe woningen, doch ook van de bestaande woningen.
5. Een reactie van het Waterschap ontbreekt. Dit geldt evenzeer voor de provincie. Wordt de provincie eerst in het kader van dit ontwerpbestemmingsplan met de beoogde uitbreiding van het stedelijk gebied geconfronteerd?
6. Grenzend aan het perceel van reclamant is een blok van vijf woningen geprojecteerd. Is de brandgang openbaar toegankelijk? Komt de drainagebuis onder deze brandgang te liggen of in de achtertuinen? Tevens vraagt reclamant zich af hoe wordt voorzien in het onderhoud en in de afscheiding van zijn en andermans achtertuinen?

Reactie

1. Het nieuwe plan heeft gevolgen voor de woon- en leefsituatie van reclamant. Volgens voorliggend stedenbouwkundig plan zijn achter de woning en direct grenzend aan het perceel van reclamant een vrijstaande woning en enkele aaneengebouwde woningen geprojecteerd, daar waar reclamant nu van een “vrij uitzicht” geniet. Echter bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels vaststellen die vanuit een goede ruimtelijke ordening nodig worden geacht. Om woningbouw op korte termijn in Loosbroek mogelijk te maken is de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan nodig. De voorgestelde bestemmingen en regels maken de bouw van de benodigde woningen, passend in de woonvisie voor de kern Loosbroek, mogelijk. De voorgestelde bebouwingsdichtheid is niet anders dan elders in de gemeente Bernheze, zo mogelijk is in voorliggend plan zelfs van een ruimere opzet sprake.
De voorgestelde goot- en bouwhoogte is zelfs lager dan thans gebruikelijk in nieuwe plannen. In voorliggend plan is gekozen voor een maximale goot- /bouwhoogte van resp. 6 en 10 meter, althans grenzend aan het perceel van reclamant. Elders in de gemeente Bernheze is een goot- en bouwhoogte van resp. 7 en 11 meter in nieuwe plannen veelal toegepast. De bouw van de woningen leidt tot enige afname van uitzicht en privacy. Echter deze afname leidt niet tot een onaanvaardbare woonsituatie. Een blijvend recht op vrij uitzicht is reeds lange tijd in jurisprudentie uitgesloten.
In voorgaande overwegingen nemen wij tevens mee dat de tuin van reclamant een diepte heeft van tenminste 30 meter.
Tevens is van belang dat reclamant wist dan wel kon weten dat achter zijn woning woningbouw kon plaatsvinden. Zoals reclamant in de zienswijze aangeeft is een deel van het plangebied, zo ook het gebied direct gelegen ten zuiden van het perceel van reclamant, gelegen in stedelijk gebied. Ook wordt reeds in de Structuurvisie voor de gemeente Bernheze gesproken over een afronding.
2. Voor wat betreft de beantwoording van punt 2 wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.
3. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een nadrukkelijke motivering nodig waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden voorzien. In deze motivering kunnen argumenten als beschikbaarheid en geschiktheid een rol spelen. Van belang is voorts dat de onderbouwing voldoende duidelijk maakt dat binnen de planperiode van 10 jaar behoefte bestaat aan de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Voorts is eerder door de Afdeling bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in niet meer dan 11 woningen niet aangemerkt wordt als een stedelijke ontwikkeling. Het bepaalde in de Bro ten aanzien van de Ladder is alsdan niet van toepassing.
Voor voorliggend plan is een adviesnota opgesteld “Ladder voor duurzame verstedelijking ca 30 woningen Schaapsdijk, Loosbroek”. Deze is als bijlage 1 bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. In deze notitie wordt zowel aandacht besteed aan het zorgvuldig ruimtegebruik als aan de behoefte. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt uitgebreid in het rapport besproken. Deze behoefte staat, althans zo blijkt niet uit de ingekomen zienswijzen, ter discussie.
Volgens het stedenbouwkundig plan, alwaar de verbeelding op is gebaseerd, liggen max. 15 woningen buiten bestaand stedelijk gebied.
4. Ten zuiden van de kavels aan de Pastoor de Grootstraat lag een sloot. Deze sloot aan op de sloot langs de Schaapsdijk. Ten tijde van de ontwikkeling van de RvR kavels zijn gronden aan alle aanwonenden overgedragen, waardoor deze sloot kwam te liggen in de achtertuinen van de kavels aan de Pastoor de Grootstraat. Met de provincie is overeengekomen een sloot achter de nieuwe eigendomsgrens te graven en met de vrijkomende grond de oude sloot te dempen. In de desbetreffende overeenkomst is ook opgenomen dat de sloot een categorie C watergang betrof en gedempt mocht worden. Van een instandhoudingsplicht is geen sprake. De nieuwe sloot betreft feitelijk een greppel. Deze is niet doorgetrokken tot aan de Schaapsdijk. Van afwatering is derhalve geen sprake.
Ten behoeve van de waterhuishouding kiest de gemeente Bernheze voor de aanleg van een zgn. drainageriool. Het drainageriool wordt sterk over gedimensioneerd en uitgevoerd met

betonnen infiltratiebuizen. Het systeem is zodanig ontworpen dat deze vanaf de openbare weg te inspecteren en te onderhouden is. Dit gebeurt door de gemeente Bernheze. Onderhoud is verzekerd, meer dan bij een greppel/sloot. De beschikbare ruimte is beperkt en een greppel/sloot kan enkel handmatig worden onderhouden. Dit brengt hoge kosten met zich mee.

Vanwege de aansluiting op de Schaapsdijk is afvoer meer verzekerd dan in de bestaande situatie. Immers in deze situatie is enkel infiltratie ter plaatse mogelijk.

Voor het drainageriool wordt op alle betreffende kavels een zakelijk recht gevestigd. Een deel van het riool komt onder een achterpad te liggen. Tevens nemen wij in het bestemmingsplan, op de verbeelding en in de planregels, een onbebouwde zone op.

Voor de nieuw te bouw woningen is ruim voldoende berging berekend.

Met aanwonenden aan de Pastoor de Grootstraat is afgesproken dat zij, zo gewenst kunnen aansluiten op het drainageriool.

5. Van het Waterschap hebben wij voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpplan een reactie ontvangen. Zij stemmen in met de waterparagraaf, doch hebben verzocht in de bestemmingen groen, verkeer en wonen een gelijke definiëring van water en waterhuishoudkundige voorzieningen te hanteren. Met het Waterschap is gecommuniceerd dat deze gewenste uniformiteit in definitie bij de vaststelling wordt doorgevoerd. De provincie is bekend met de gewenste herbegrenzing. Ingevolge de procedureregels die hiervoor gelden is een formele aanvraag echter eerst mogelijk na de ter inzage legging van het ontwerpplan. Zonder een positief besluit van de provincie op deze aanvraag vindt geen vaststelling van het bestemmingsplan plaats.
6. Achter de geprojecteerde aaneengebouwde woningen komt naar verwachting een brandgang. Deze brandgang is toegankelijk voor de bewoners van deze aaneengebouwde woningen. Niet verwacht mag worden dat deze (doodlopende) brandgang door anderen gebruikt wordt. Het drainageriool komt ter plaatse van de brandgang onder deze gang te liggen en niet in de achtertuinen van de aaneengebouwde woningen. Het plaatsen van en het onderhoud van een erfafscheiding is aan reclamant dan wel komt in samenspraak met de aanliggende buur voor rekening en onderhoud van beiden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een nadere motivering over de noodzakelijke herbegrenzing opgenomen.

Overzicht van ambtshalve wijzigingen en wijzigingen ingevolge zienswijze(n) Schaapsdijk Fase 2 Loosbroek

Plantoelichting

1. Er wordt aan de plantoelichting een paragraaf toegevoegd over de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.
2. Er wordt een nadere argumentatie voor de herbegrenzing van het stedelijk gebied toegevoegd.
3. Op figuur 1.2 in de toelichting wordt een omissie in de begrenzing van het plangebied hersteld. Abusievelijk was een deel van het perceel Pastoor de Grootstraat 1 meegenomen in het plangebied. Dit wordt aangepast in die zin dat dat deel buiten de begrenzing van het plangebied komt te liggen.

Planregels

1. Er wordt ter plaatse van de ligging van het drainageriool in zijn geheel een onbebouwde strook van 1,5 meter vastgelegd.
2. De wijzigingsbevoegdheid in art. 5.6.1, ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte”, ten behoeve van het wijzigen van één vrijstaande woning naar twee-aaneengebouwde woningen, wordt geschrapt.
3. In de bestemmingen groen verkeer en wonen wordt een gelijkkluidende definitie opgenomen voor Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
4. Artikel 9.2 en 9.3 worden geschrapt.

Verbeelding

1. Er wordt een bouwaanduiding “onbebouwde zone” op de verbeelding opgenomen met een breedte van 1,5 meter ter plaatse van de ligging van het drainageriool.
2. De percelen aangeduid met een wijzigingsbevoegdheid vallen niet langer binnen het plangebied; met uitzondering van de strook t.p.v. de drainageriool.
3. De aanduiding “Wetgevingszone – wijzigingsgebied” wordt verwijderd.
4. De gebiedsaanduidingen overige zone worden geschrapt.