

Nota van zienswijzen Bosweg

Inleiding:

Het ontwerpbesluit 'Bosweg ong., tussen 3 en 4 te Riethoven' heeft vanaf 6 september 2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijze indienen. In totaal zijn er twee reacties met zienswijzen ontvangen.

Deze nota vat de zienswijzen samen en voorziet deze van een antwoord. Het feit dat de zienswijzen zijn samengevat, impliceert niet dat ze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Alle ontvangen zienswijzen zijn volledig behandeld bij de beantwoording. Hierbij wordt aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van de vergunning. Uit privacyoverwegingen zijn de namen en adressen van de indieners van de zienswijze niet opgenomen in de nota. De lijst van indieners is wel bekend bij de gemeente.

Tot slot wordt aan het einde van deze nota een overzicht gegeven van de aanpassingen die naar aanleiding van de zienswijzen worden doorgevoerd in de vergunning.

Zienswijzen 1:

1. Indiener geeft aan dat de ontwikkeling op een zeer karakteristiek en historisch unieke plek plaatsvindt. Daardoor is de ontwikkeling volgens indiener niet mogelijk.

In de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentratie 2011 en de Geiedsvisie Bergeijk actualisatie 2022 is deze locatie aangemerkt als een kansrijke ontwikkellocatie. In de toelichting bij de vergunningaanvraag is zorgvuldig onderbouwd waarom deze ontwikkeling voldoet aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van deze gebiedsvisie en de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening wordt geconcludeerd dat de voorgestelde woningbouw op deze locatie zowel passend als haalbaar is.

Conclusie: Zienswijze is ongegrond.

2. Indiener is van mening dat een villawijk ontwikkelen aan de rand van het dorp een betere oplossing is voor de vraag naar dure kavels.

Het onderzoek naar alternatieve locaties is geen ruimtelijke afweegbaar aspect bij de vergunningsprocedure voor het huidige initiatief. De betreffende ontwikkellocatie zoals indiener deze heeft voorgedragen is geschikt gebleken voor woningbouw. Dit is onderbouwd in de toelichting bij de vergunning. Er zijn geen alternatieve concrete locaties voor onderhavige ontwikkeling bij de gemeente aangehaald. Volgens vaste rechtspraak (ECLI:NL:RVS:2024:3417 en ECLI:NL:RVS:2024:1949) van de Raad van State mag het college in beginsel niet weigeren medewerking te verlenen aan een project vanwege de aanwezigheid van mogelijke alternatieven, mits het project op zichzelf ruimtelijk aanvaardbaar is.

Conclusie: Zienswijze is ongegrond.

3. Indiener geeft aan dat op de initiatieflocatie geen kwaliteitswinst te behalen is. Daarbij geeft indiener aan dat het beleid uit behorende bestemmingsplan 2011 in beginsel geen mogelijkheden tot toevoeging van burgerwoningen biedt tenzij er spraken is van de benoemde uitzonderingen, namelijk kwaliteitswinst. Indiener stelt dat de uitzonderingen op de planlocatie niet van toepassing is.

Kwaliteitswinst kan op diverse manieren worden behaald. Voor de voorgestelde ontwikkeling wordt deze winst bereikt door het aankopen van een Ruimte-voor-Ruimtetitel, in combinatie met een landschappelijke inpassing die door de gemeente goedgekeurd dient te worden. Een Ruimte-voor-Ruimtetitel is een instrument dat wordt ingezet om verouderde of ongewenste bebouwing, veelal in het buitengebied, te saneren. Voor de voorgestelde ontwikkeling betekent dit dat elders een sloop plaatsvindt van bijvoorbeeld agrarische gebouwen, waarmee het landschap wordt hersteld. Deze sloop resulteert in een Ruimte-voor-Ruimtetitel, die vervolgens kan worden ingezet om een woning op de beoogde locatie te realiseren. Deze aanpak voldoet aan de vereisten, gesteld in de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties.

Conclusie: Zienswijze is ongegrond.

4. Volgens de gebiedsvisie dienen locaties van bebouwingsconcentraties voor ongeveer 75% open te blijven. Hiervan is volgens indiener geen spraken. Daarbij wordt ook de zichtlijn niet gehandhaafd.

Momenteel is de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bergeijk 2011 geldend, waar deze regel niet in opgenomen is. Echter is de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bergeijk 2022 in ontwerp, waardoor er wel alvast aan getoetst wordt. Het klopt dat in deze visie aangegeven is dat een locatie voor 75% open dient te blijven. Dit is dan ook het geval in de voorliggende aanvraag. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 2.900 m², waarvan 225 m² als bouwvlak is bestemd. Daarnaast kan maximaal 150 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Er is dus mogelijkheid om in totaal maximaal 375 m² te bouwen, wat neerkomt op slechts 13% van het perceeloppervlak. Hierbij blijft er 87% onbebouwd en open. Hierbij wordt dus voldaan aan de in de gebiedsvisie gestelde 75%.

In de uitwerking van dit plan blijf, in tegenstelling tot wat de indiener van zienswijze beweert, de zichtlijn gehandhaafd. De zichtlijn loopt vanuit het kruispunt naar het zuidoosten van het perceel. De woning wordt voorzien aan de zuidwestkant van het perceel. Verder zijn er geen bebouwingsmogelijkheden op het zuidoosten van het perceel mogelijk, doordat dit gedeelte niet in de bestemmingswijziging wordt meegenomen en hiermee een agrarische bestemming blijft houden.

Conclusie: Zienswijze is ongegrond.

5. Indiener stelt dat het nieuwe bouwwerk volgens de Gebiedsvisie Bergeijk moet conformeren 2022 aan de bestaande omgeving. Indiener stelt dat de goot en nokhoogte van 5,5m en 10 m niet aansluit bij de bestaande bebouwing van zowel Bosweg als Kapelstraat waarbij de goothoogte tussen de 2,5m en 3,8 m bedraagt.

Het is juist dat nieuwe bouwwerken binnen bebouwingsconcentraties dienen te conformeren aan de bestaande omgeving, zoals gesteld in de gebiedsvisie van Bergeijk. Daarbij worden nieuwe initiatieven getoetst aan de planologische kaders van het geldende bestemmingsplan. Volgens de planregels mogen omliggende al bestaande woningen aan de Bosweg worden gebouwd met een maximale goothoogte van 5,5 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Hoewel sommige bestaande woningen lager zijn uitgevoerd, doet dit

geen afbreuk aan de planologische mogelijkheden zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. De beoogde woningen heeft een maximale goothoogte van 5,5 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter, wat in overeenstemming is met de regels van de bestaande woningen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de te beoogde woning aansluit aan de al bestaande woningen.
Conclusie: Zienswijze is ongegrond.

6. De nieuw te realiseren woning sluit niet aan in de bestaande voorgevelrooilijn. Doordat de rooilijn verder naar voren ten opzichte van omliggende woningen kan het voorkomen dat het bijgebouw van de aangevraagde woning voor het hoofdgebouw van omliggende woning steekt. Dit is niet in overeenstemming met de gebiedsvisie.

In de planregels van het merendeel van de omliggende woningen zijn geen specifieke eisen gesteld met betrekking tot de situering van het hoofdgebouw ten opzichte van de voorgevelrooilijn. De bestaande woningen aan de noordzijde van de Bosweg hebben een variërende rooilijn. Een uitzondering hierop vormen de drie woningen aan de zuidzijde van de Bosweg, die volgens het bestemmingsplan op minimaal 3 meter van de voorste perceelsgrens moeten worden gebouwd. De gebiedsvisie geeft aan dat, wanneer er geen heersende bestaande rooilijn is, zoals in dit geval, er meer vrijheid bestaat voor de situering van nieuwe bouwwerken. Rekening houdend met het ontbreken van vastgestelde regels voor de rooilijn, evenals de bestaande situering van de omliggende woningen en de 3 nieuw toe te voegen woningen, achten wij een voorgevelrooilijn van 5 meter stedenbouwkundig passend voor dit plan en in lijn met de gebiedsvisie.
Conclusie: Zienswijze is ongegrond.

7. Bijgebouwen kunnen volgens indiener van de zienswijze vergunningsvrij gebouwd worden tot 1m achter de voorgevelrooilijn. Tevens kunnen bijgebouwen op de erfgronden geplaatst worden. Daarmee kunnen bijgebouwen het overgebleven grasland en beeld volledig domineren.

Het klopt dat het mogelijk is om vergunningsvrij bijgebouwen te plaatsen tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Namelijk volgens art. 22.27 en 22.36 van de Bruidsschat. Daarnaast kan het college zich niet vinden in het standpunt van initiatiefnemer waarin gesteld wordt dat het grasland en beeld gedomineerd wordt. Door het handhaven van de zichtlijn blijft een open uitzicht bestaan. De zichtlijn ligt daarbij ook buiten het plangebied. Hierdoor, en in combinatie met de zichtlijn zelf is het dus niet mogelijk om (bij)gebouwen te realiseren
Conclusie: Zienswijze is ongegrond.

8. Indiener stelt dat er geen sprake is van behoud van de in de gebiedsvisie aangewezen zichtlijn. Het plangebied zal aangepast worden naar de schuine van de bestaande zichtlijn.
Conclusie: Zienswijze is ongegrond.

9. Indiener geeft aan dat de toekomstige eigenaren zonder vergunning een 2 m hoge afscheiding kunnen plaatsen

Het klopt dat het mogelijk is om vergunningsvrij een 2 meter hoge afscheiding te kunnen plaatsen, tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Dit is vastgesteld in bestaande wetgeving, namelijk in de bruidsschat art 22.27, onder f.

Conclusie: Zienswijze is ongegrond.

10. Indiener geeft aan dat de beeldkwaliteitsaspecten die opgenomen zijn in de gebiedsvisie niet toetsbaar zijn vanwege het uitsluiten van welstandstoezicht in het buitengebied.

Het buitengebied is, op uitzondering van woonboerderijen, geheel welstandsvrij. Bij de realisatie van de beoogde woning wordt dus niet getoetst aan welstand. Bij het toevoegen van extra bebouwing in het buitengebied, wordt echter wel getoetst aan beeldkwaliteitsaspecten, zoals opgenomen in de gebiedsvisie. In de gebiedsvisie staan de aspecten omschreven waaraan getoetst wordt bij nieuwe initiatieven. Hetgeen wat, zoals onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing, gebeurd is.

Conclusie: Zienswijze is ongegrond.

Zienswijzen 2:

1. Indiener stelt dat er een bijgebouw op de perceelsgrens gebouwd kan worden waarvan zij enorme directe schade hebben. Indiener haalt hier aspecten zoals schaduw op zonnepanelen, zichtbelemmering en uitzicht op een meterlange muur aan. Indiener vindt dat er enkel gebouwd kan worden mits er een groenstrook van minimaal 10 meter van haar perceelsgrens over de lengte gerealiseerd wordt. Deze strook zal volgens indiener aangegeven moeten worden als een 'niet te bebouwen groenzone' in het bestemmingsplan.

Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan uitzicht, op het standpunt dat het toelaten van bijgebouwen op zijdelingse perceelsgrenzen een gangbare praktijk is in Nederland en ruimtelijk acceptabel. Daarnaast is dit wettelijk geregeld volgens artikel 22.36 en 22.27 van de Bruidsschat.

De Raad van State stelt volgens vaste jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2018:3982) vast dat de huidige regelgeving de raad er niet toe verplicht om een omgeving zo in te richten dat eigenaren van bestaande gebouwen optimaal gebruik kunnen maken van zonnepanelen. Het college hoeft dan ook niet het gebruik van duurzame energie in haar afweging te betrekken.

Conclusie: Zienswijze is ongegrond.

2. Indiener geeft aan dat bijgebouwen vergunningsvrij op de perceelgrens mogen worden gebouwd als er niks notarieel vastgelegd wordt.

Zie beantwoording onder de vorige zienswijzen. Afspraken over een groenzone of vergelijkbare maatregelen zouden eventueel via een privaatrechtelijke weg, bijvoorbeeld door middel van een notariële overeenkomst tussen grondeigenaren, kunnen worden vastgelegd. Dit valt echter buiten de bevoegdheid van de gemeente en dient door de betrokken partijen onderling te worden overeengekomen.

Conclusie: Zienswijze is ongegrond.

3. Indiener geeft aan dat in het plan 'Kapelstraat 2', welke tegenover haar eigen en de in het plan beoogde woning, aannemelijk is dat er ooit een huis toegevoegd kan worden op het perceel van initiatiefnemer. Indiener is van mening dat dit echter niet in de vorm is zoals aangegeven in dit plan.

Het plan voor 'Kapelstraat 2' beoogt de realisatie van drie Ruimte-voor-Ruimte-woningen, evenals de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit plan staat los van de vergunningaanvraag van de initiatiefnemer. Het is dan ook niet duidelijk op basis waarvan indiener aangeeft dat de voorgestelde woning in strijd zou zijn met het plan voor 'Kapelstraat 2' of met de vorm van de beoogde woning.. Het college kan zich niet vinden in het standpunt van de indiener van de zienswijze, waarin ze betoogd dat een woning in deze vorm niet past bij het bestemmingsplan 'Kapelstraat 2', of überhaupt niet past. Zoals in de toelichting van de ontwerpvergunning te lezen is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit onderbouwt dat de toevoeging van een woning op de betreffende locatie zowel planologisch als ruimtelijk mogelijk en passend is.

Conclusie: Zienswijze is ongegrond.

Nota van wijzigingen:

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en ambtshalve inzichten, zullen de volgende wijzigingen aangebracht worden:

1. De landschappelijke inpassing wordt als vergunningsvoorwaarde meegenomen.
2. De plankaart wordt aangepast zodat deze overeenkomt met de zichtlijn zoals opgenomen in de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties 2022
3. De afstand van de zijdelingse perceelgrens aan de oostzijde van het plan wordt opgehoogd naar 5 meter.
4. De onderbouwing wordt aangepast zodat de vergunningsvereiste en voorwaarden overzichtelijker worden.