

Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan “Gerststraat”

1. Inleiding

Vanaf donderdag 10 september 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Gerststraat" voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode zijn er vier schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ontvangen binnen de gestelde termijn. In hoofdstuk 2 van deze nota wordt verslag gedaan van de ingekomen zienswijzen en de reacties hierop. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan beschreven in de 'Staat van wijzigingen'.

2. Zienswijzen

- A. Zienswijze de heer en mevrouw Van Veldhoven, Gertstraat 8
- B. Zienswijze de heer Van Otten, De Berkenheg 5
- C. Zienswijze de heer F.M.M. Govers, Gerststraat 9
- D. Zienswijze Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

A. Zienswijze heer en mevrouw Van Veldhoven, Gerststraat 8 Riethoven

Ingekomen zienswijzen:

1. De beoogde situatie betreft geen logische afronding van het stedelijk gebied Mortakkers en de noodzaak hiervan is niet aangetoond. Dit motief wordt gebruikt om via een technische wijziging de begrenzing van het stedelijk gebied het initiatief in het buiten stedelijk gebied mogelijk te maken.
2. Het principeakkoord van B&W d.d. 22-02-2011 is niet te rijmen met het vastgestelde bestemmingsplan Riethoven/ Walik 2012 waarbij de agrarische bestemming is gehandhaafd en de functie (uitzichtlijnen naar het buitengebied) in de Plantoelichting is bevestigd.
3. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de locatie beoordeeld als 'inbreidingslocatie' terwijl dit een uitbreidingslocatie zou moeten zijn.
4. Er dient eerst onderzocht te worden of er geschikte inbreidingslocaties zijn.
5. Waarom blijft groenstrook naast perceel Gerststraat 9 gehandhaafd als buiten stedelijk gebied (anders dan in het voorontwerp)?
6. De procedure op grond van art. 36.5 van de verordening ruimte is onzorgvuldig gevolgd: het voorgenomen verzoek is niet officieel bekend gemaakt/ ter inzage gelegd.
7. In het bestemmingsplan Riethoven/ Walik 2012 is de noodzaak voor deze nieuwe woningbouwlocatie buiten het stedelijk gebied niet meegenomen.
8. Er is voldoende harde plancapaciteit voorhanden om te voorzien in de woonbehoefte in binnenstedelijk gebied. De verantwoording over de woningbouwbehoefte en –programmering voor de kern Riethoven is ontoereikend en in strijd met de verordening ruimte (art. 4.3).
9. Er wordt onvoldoende toepassing aan Kwaliteitsverbetering landschap (art. 3.2) van de verordening ruimte.
10. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot nadelige gevolgen in de woonomgeving: Oneigenlijke keuze voor de gebiedsontsluiting via de inrit Gerststraat 8 en 9 en de strook gemeentegrond met groenbestemming, verkeers- en parkeeroverlast (licht koplampen auto's), hogere bouwhoogte (10m) dan de bouwhoogte (6m) in het bestaande bebouwingslint, woningen vormen een element/ cluster en maken geen onderdeel uit van het bestaande bebouwingslint en de beeldkwaliteit is (anders dan in de nota van inspraak beweerd) niet geborgd in de planregels.
11. Initiatiefnemer heeft de belangen van omwonenden niet betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Daarnaast is er onvoldoende gecommuniceerd bij de uitwerking.

Het standpunt van burgemeester en wethouders van Bergeijk is als volgt:

1. De locatie voor 4 woningen is momenteel een opening in de noordelijke dorpsrand van Riethoven. Een invulling met woningbouw vormt een logische afronding van deze dorpsrand. Er is bij de ontwikkeling nadrukkelijk ingestoken op een stedenbouwkundige uitwerking met 4 woningen die passend zijn op deze locatie en een sterke relatie leggen met het aangrenzende buitengebied met respect voor aanwezige zichtlijnen.
2. Ten tijde van de procedure voor het bestemmingsplan Riethoven/ Walik 2012 is er voor gekozen om deze ontwikkeling niet mee te laten lopen in de actualisatie van de kern Riethoven/ Walik. Het college had voorafgaand hieraan al wel een principebesluit voor medewerking genomen maar de uitwerking en afspraken waren nog niet dusdanig ver gevorderd dat deze ontwikkeling kon worden meegenomen. Omdat een grenscorrectie van het bestaand stedelijk gebied op advies van de provincie alleen kan worden bewerkstelligd op basis van een concreet plan is destijds de vigerende bestemming in het bestemmingsplan Riethoven/ Walik 2012 gehandhaafd.
3. Het plangebied wordt aan 3 zijden omgeven door woonbebouwing. We zijn dan ook van mening dat hier sprake is van een inbreidingslocatie. De ontsluiting van de 4 woningen kan immers ook aansluiten op de bestaande infrastructuur van de Gerststraat.
4. Aangezien we van mening dat er sprake is van een inbreidingslocatie gaat het te ver om ook alle andere potentiële inbreidingslocaties in de kern Riethoven hierbij te betrekken. Het is niet vanzelfsprekend dat elke lege plek in het stedelijk gebied van de kern Riethoven met woningbouw kan worden opgevuld. Open plekken dragen namelijk ook bij aan woon- en leefgenot in een landelijke kern en zorgen voor een verweving van bebouwd gebied en platteland. Daarnaast zien we de ontwikkellocatie Gerstraat als een logische afronding van de dorpsrand direct aansluitend op het bestaande stedelijk gebied
5. Bij het voorontwerp is de mogelijkheid open gehouden om deze groenstrook mogelijk te betrekken bij de woonontwikkeling. Bij de uiteindelijke uitwerking van het plan is bepaald dat deze grond niet benodigd is bij de ontwikkeling van de woningbouw. Er is daarom voor gekozen om deze strook niet in het plangebied op te nemen. De bestemming groen blijft immers ook ongewijzigd.
6. Artikel 36.5 van de Verordening Ruimte schrijft voor dat het voornemen om een verzoek om een grenswijziging te doen onderdeel uit maakt van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Dit geschiedt door het opnemen van een aanduiding van de voorgenomen wijziging in het ontwerpbestemmingsplan en een melding van het voornemen, met de mogelijkheid tot reageren, bij de ter visie legging. Gesteld kan worden dat, door het verwerken van de vereiste aanduidingen, is voldaan aan de regels uit de verordening. De melding van het voornemen is niet opgenomen bij de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is later hersteld door alsnog een bekendmaking van het voornemen te doen. Op 23 september 2015 is het voornemen bekend gemaakt, waarbij tot 22 oktober 2015 de gelegenheid is geboden te reageren. De bekendmaking heeft op voorgeschreven wijze plaatsgevonden.
7. Idem als onder punt 2.
8. De verordening ruimte ziet er op toe dat nieuwe ontwikkelingen passen binnen de maximale harde plancapaciteit binnen de gemeente. Met de toevoeging van 4 woningen blijft de gemeente binnen de maximale plancapaciteit zoals opgenomen in de provinciale prognose.
9. In artikel 3.2 van de Verordening Ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan welke een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten stedelijk gebied, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het landschap. De Verordening schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moet bijdragen. Nadrukkelijk stelt de provincie zich daarbij op het standpunt dat gemeente dit zelf mogen bepalen. In paragraaf 2.3.4 en 3.3.2 van het bestemmingsplan is de kwaliteitsverbetering toegelicht. De stelling dat er zowel een kwaliteitsverbetering als een storting in een fonds dient plaats te vinden is niet correct.
10. De huidige verkeerskundige situatie aan de Gerststraat biedt voldoende ruimte om een voldoende verkeerskundige ontsluiting te realiseren. Een dergelijke ontsluiting is gangbaar in een woonwijk. De huidige geplande ontsluiting is logischer dan een ontsluiting via de Boekweitstraat, waar de wegdoorsnede smaller is en er een pad voor langzaamverkeer moet worden gekruist. Bovendien worden aan de Boekweitstraat al 2 woningen ontsloten via een doodlopend straatje, aansluiting van nog eens 4 woningen op dit smalle straatje is niet gewenst. De voorgestelde ontsluiting van de 4 woningen wordt vormgegeven als een inrit vanaf de Gerststraat en zorgt niet voor een doorgaande verkeersroute.

De bouwhoogte van de 4 nieuwe woningen bedraagt maximaal 10m (max. goothoogte 4m), terwijl de maximale bouwhoogte van de omliggende woningen aan de Gerststraat 11m bedraagt, de max. goothoogte is hier 6m. De max. hoogten van de 4 nieuwe woningen is dus lager dan de max. hoogten van omliggende woningen.

Er is juist gekozen om de 4 woningen op een andere manier te verkavelen dan de aangrenzende woningen om zo de relatie met het buitengebied met zichtlijnen en openheid te respecteren. Een rij woningen zoals de tweekappers aan de Gerstraat zou immers zorgen voor een gesloten wand en afsluiting van het zicht naar het buitengebied.

De borging van de in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven beeldkwaliteit vindt normaliter plaats via een welstandstoets. Inmiddels is de projectlocatie gelegen in een welstandsvrijgebied. Uitgangspunt van het welstandsbeleid is om de verantwoordelijkheid neer te leggen bij de ontwikkelende partij. Om die zelfde reden is er ook niet voor gekozen om via een omweg welstandseisen op te nemen in de regels van het bestemmingsplan.

11. Initiatiefnemer heeft de omwonenden op de hoogte gebracht van het voornemen om 4 woningen te realiseren. Ook hebben omwonenden bij de gemeente middels een overleg met de wethouder informatie ingewonnen. Vervolgens is de bestemmingsplanprocedure opgestart met de wettelijke inspraakmogelijkheden.

B. Zienswijze de heer Van Otten, De Berkenheg 5

Ingekomen zienswijzen:

1. In de zienswijze wordt gerefereerd aan ander initiatief om een woning te bouwen, welke is afgewezen. De zienswijze zit dan ook toe op een heroverweging van het bouwen van een woning op een perceel aan de Schoolstraat in Riethoven.

Het standpunt van burgemeester en wethouders van Bergeijk is als volgt:

1. In de zienswijzen zijn geen bedenkingen genoemd tegen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders hebben het verzoek tot heroverweging in behandeling genomen.

C. Zienswijze de heer de heer F.M.M. Govers, Gerststraat 9

Ingekomen zienswijzen:

1. De ontsluiting van de 4 woningen is onlogisch en had via de Boekweitstraat moeten worden geprojecteerd.
2. Het is niet wenselijk dat er buiten de 4 woningen ook nog 320m² aan bijgebouwen op de woonpercelen mag worden gerealiseerd.
3. Art. 6.2.2, sub d, onder 1 vermeld: De onbebouwde oppervlakte achter de achtergevelrooilijn mag niet meer dan 30m² bedragen. Dit is vreemd.

Het standpunt van burgemeester en wethouders van Bergeijk is als volgt:

1. De huidige verkeerskundige situatie aan de Gerststraat biedt voldoende ruimte om een voldoende verkeerskundige ontsluiting te realiseren. Een dergelijke ontsluiting is gangbaar in een woonwijk. De huidige geplande ontsluiting is logischer dan een ontsluiting via de Boekweitstraat, waar de wegdoorsnede smaller is en er een pad voor langzaamverkeer moet worden gekruist. Bovendien worden aan de Boekweitstraat al 2 woningen ontsloten via een doodlopend straatje, aansluiting van nog eens 4 woningen op dit smalle straatje is niet gewenst. De voorgestelde ontsluiting van de 4 woningen wordt vormgegeven als een inrit vanaf de Gerststraat en zorgt niet voor een doorgaande verkeersroute.
2. De 4 woningen zijn gelegen op ruime percelen van elk ca. 500m². De mogelijkheden voor het realiseren van bijgebouwen sluit aan op de regels die gelden in het gehele woongebied. Hier is voor dergelijke woonpercelen ook een dergelijke regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Er is geen reden om hier bij de 4 nieuwe woningen van af te wijken.
3. Dit betreft een verschrijving in het bestemmingsplan en is zo uiteraard niet bedoeld; 'meer' moet worden vervangen door 'minder'. Er mag immers niet minder dan 30m² onbebouwd oppervlak achter de achtergevelrooilijn worden gerealiseerd. Dit is conform de bijgebouwenregeling in de overige bestemmingsplannen.

D. Zienswijze Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Ingekomen zienswijzen:

1. Artikel 7.7 van de Verordening bepaalt onder andere dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied, nieuwbouw van een burgerwoning uitsluit. Zolang er ter plaatse sprake is van gemengd landelijk gebied achten is het plan in strijd met artikel 7.7.
2. Uit de bij het plan behorende nota van inspraak blijkt dat het verzoek tot wijzigen van de begrenzing na vaststelling van het bestemmingsplan wordt gericht aan Gedeputeerde Staten. Conform de procedure in artikel 36.5 van de Verordening kan een bestemmingsplan pas worden vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.

Het standpunt van burgemeester en wethouders van Bergeijk is als volgt:

1. Voor vaststelling van het bestemmingsplan zullen Gedeputeerde Staten worden verzocht om wijziging van de begrenzing zodat de projectlocatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.
2. Het betreft hier een verschrijving. Het verzoek zal na afloop van de inzagetermijn worden gericht aan Gedeputeerde Staten.

3. Staat van wijzigingen

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gedeputeerde Staten hebben op 5 januari 2016 besloten de Verordening Ruimte 2014 te wijzigen. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduidingen 'Toegevoegd aan kernen landelijk gebied' en 'verwijderd agrarisch gebied' kunnen daarmee vervallen bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Daarnaast wordt voorgesteld om ambtshalve een wijziging door te voeren. Op de verbeelding is te zien dat het plangebied wordt omsloten door de bestemming 'Groen'. Zodoende wordt het perceel landschappelijk ingepast. Binnen de bestemming 'Groen' is het niet mogelijk om een ontsluiting te maken voor het verkeer (enkel voor langzaam verkeer). Formeel gezien kan er dus geen inrit worden gemaakt. Voorgesteld wordt dan ook om een 'opening' in de groenbestemming te maken zodat het plangebied kan worden ontsloten.

Gezien het voorgaande wordt voorgesteld om het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

Artikel	Wijzigen naar:
6.2.2, sub d, onder 1	Het onbebouwde oppervlak achter de achtergevelrooilijn mag niet minder bedragen dan 30 m ² , met dien verstande dat altijd een bijbehorend bouwwerk van 6 m ² mag worden gebouwd;
Verbeelding	De bestemming 'Groen' aan de zuidzijde van het plangebied te onderbreken met de bestemming 'Tuin' om zodoende een inrit mogelijk te maken.