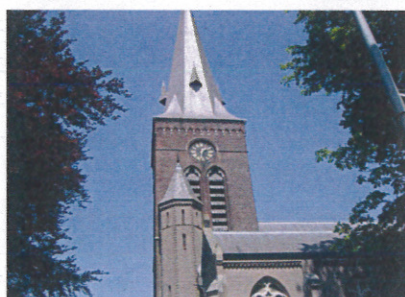


Bijlage 5

Nota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Riethoven/Walik 2011

Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Riethoven/Walik 2012

Gemeente Bergeijk



Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Riethoven/Walik 2012

Gemeente Bergeijk

Datum:

11 april 2012

Projectgegevens:

NZW04-BEG0070-01A

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	3
3	Aanpassingen	29
3.1	Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	29
3.2	Ambtshalve aanpassingen	29

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' heeft in het kader van de zienswijzenprocedure conform artikel 3.8 van het Besluit ruimtelijke ordening met ingang van 19 januari 2012 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Gedurende de periode van ter-visie-legging zijn zienswijzen ingediend door 16 indieners.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

In hoofdstuk 3 van deze nota staan de wijzigingen die op het ontwerpbestemmingsplan worden aangebracht.

2 Zienswijzen

Gedurende de periode van ter-visie-legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' zijn zienswijzen ingediend door de volgende personen:

- 1 **Arends Advies**, De Hoekakker 29, 5561 CG Riethoven, namens **de heer H. van Herk en mevrouw A.G.M.C van Herk**, Aan de Heerstraat 24, 5563 AR Westerhoven
- 2 **Arends Advies**, De Hoekakker 29, 5561 CG Riethoven, namens **de heer H. Sweegers**, Wilgerijs 5 Riethoven
- 3 **Brabants Wonen**, Dorpsstraat 67, 5504 HB Veldhoven, namens **de heer P. Pellen**
- 4 **De heer J. Coenen**, De Berkenheg 38, 5561 CA Riethoven
- 5 **De heer A. van Doorn**, Kapelweg 43, 5521 JH Eersel
- 6 **Jonkers Advies**, Weldsehei 4 5508 WR Veldhoven, namens **Autobedrijf de Haas v.o.f.**, Broekhovenseweg 1 Riethoven
- 7 **Mevrouw Mr. A.J.M. Jordense Juridisch Adviesburo b.v.**, Ramstraat 16, 5555 KX Valkenswaard, namens **de heer K. Brouwer**, Vinklaan 28, 5551 TL Riethoven
- 8 **Martin Koenen Adviesbureau**, Vullingspark 34, 5591 DB Heeze, namens **de heer H. van Lieshout**, Meester Knoopsstraat 12, 5561 AZ Riethoven
- 9 **Martin Koenen Adviesbureau**, Vullingspark 34, 5591 DB Heeze, namens **de heer B. Antonis**, p.a. Lupinestraat 46, 5561 AD Riethoven
- 10 **De heer en mevrouw J. Kuijpers**, Geleenbeekstraat 41, 6166 GP Geleen
- 11 **De heer ING A.F.M. Manders**, Lochtstraat 15a, 3940 Hechtel (België), namens **mevrouw Bekkers-Willems**, Dorpsstraat 21 5561 AS Riethoven
- 12 **Provincie Noord-Brabant**, Brabantlaan 1 5216 TV 's-Hertogenbosch
- 13 **De heer H. Sengers**, Buchtdwarsstraat 19 5571 CS Bergeijk
- 14 **W. M. Th Sontrop**, Schaiksedijk 2a, 5561 TH Walik
- 15 **J. Verouden**, Voorderstraat 5, 5561 BA Riethoven
- 16 **Mevrouw T.M. Visser - van de Kerkhof**, Dorpsstraat 12-a, 5561 AS Riethoven

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de zienswijzen zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'. Dat de reacties zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige reacties betrokken.

- 1 **Arends Advies**, De Hoekakker 29, 5561 CG Riethoven, namens **de heer H. van Herk en mevrouw A.G.M.C van Herk**, Aan de Heerstraat 24, 5563 AR Westerhoven
- Indiener verzoekt om op een perceel met de bestemming 'Bos' gelegen naast het perceel Meester Knoopsstraat 17, een bouwperceel mogelijk te maken als alternatief of in combinatie met het nieuwe bouwperceel naast nr. 12. Indiener geeft aan dat er zijn inziens een deugdelijke motivering ontbreekt waarom het verzoek voor een bouwperceel op deze locatie eerder in de procedure niet is gehonoreerd.*
 - Indiener verzoekt om de verkeersbestemming zodanig te verruimen dat ontsluiting van het nieuwe bouwperceel naast Meester Knoopsstraat 12 mogelijk is.*
 - Indiener geeft aan dat zij bereid blijven financiële verplichtingen aan te gaan om de verbindingroute economisch uitvoerbaar te maken maar maakt bezwaar tegen het feit dat de volledige kosten voor de verbindingroute aan hen worden doorberekend als zijnde een bovenwijkse voorziening. Indiener is van mening dat er uitsluitend sprake is van een algemeen belang en dat de route niet noodzakelijk is ten behoeve van de ontsluiting van het nieuwe bouwperceel. Daarbij geeft indiener aan dat de voorziening niet concreet genoemd wordt in de Structuurvisie, die uit deze bijdrage kan worden bekostigd. Ook geeft indiener aan alleen medewerking verlenen aan de realisatie van het nieuwe openbare pad, niet aan het openbaar toegankelijk maken van het bosgebied zelf.*

Uitsnede verbeelding en foto:



Beantwoording:

- Om de realisatie van de gewenste verbindingroute financieel mogelijk te maken is een nieuw bouwperceel noodzakelijk. De belevingswaarde van het bosgebied wordt minimaal verstoord door het nieuwe bouwperceel naast Meester Knoopsstraat 12. Een nieuw bouwperceel naast Meester Knoopsstraat 17 zou zorgen voor een zodanige versnippering van het bosgebied, dat er wel degelijk sprake is van een vermindering van de belevingswaarde.

Daarbij zou een bouwperceel naast Meester Knoopsstraat 17 de realisatie van een goed vormgegeven en sociaal veilige verbindingszone in de weg staan. Het is niet wenselijk om een smal achterpad te creëren, lopend in een hoek om het bouwperceel heen, zonder zicht op hoe de route verder loopt.

- b. Binnen de bestemming 'Bos' is het aanleggen van inritten mogelijk, dus het perceel is daarmee bereikbaar.
- c. Wanneer met een bestemmingsplan, zoals in onderhavige situatie het geval is, een bouwplan mogelijk wordt gemaakt dient een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In onderhavige situatie is sprake van een anterieure overeenkomst. In het kader van het bestemmingsplan is alleen het feit relevant dat voor vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst is overeengekomen. De exacte inhoud daarvan heeft geen betrekking op het bestemmingsplan en wordt in deze zienswijze niet behandeld. Mocht er geen anterieure overeenkomst worden overeengekomen, kan het nieuwe bouwperceel naast Meester Knoopsstraat 12 niet worden meegenomen in het bestemmingsplan.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Arends Advies, De Hoekakker 29, 5561 CG Riethoven, namens de heer H. Sweegers, Wilgerijs 5 Riethoven

- a. *De indiener van de zienswijze wil de bosbestemming op de gronden in de achtertuin van de woning Dorpsstraat 9a wijzigen in een woonbestemming. De begroeiing is geen bos en heeft dat karakter ook niet. Een woonbestemming waarborgt de begroeiing ook beter dan de ruime bosbestemming.*
- b. *Opnieuw vraagt de indiener van de zienswijze een groter bouwvlak dat op 3 meter van de noordelijke perceelgrens blijft.*
- c. *Opnieuw vraagt de indiener van de zienswijze een goothoogte voor de woning Dorpsstraat 9a van 6 meter i.p.v. 4 meter. De goothoogte van 4 meter is willekeurig tot stand gekomen. De meeste woningen in de omgeving hebben een goothoogte van 6 meter. De meest residentiële huiskavel in de Dorpsstraat wordt zo verhoudingsgewijs het meest beperkt.*

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

- a. De bestemming van het bosgebied in de achtertuin van de indiener van de zienswijze is al ruimtelijk beoordeeld bij de behandeling van het bestemmingsplan voor de inbreiding in Riethoven. Het feitelijke bosgebied rechtvaardigt de passende bosbestemming die aansluit aan de feitelijke tuin en het bosgebied zuidelijk daarvan. De volgens de indiener van de zienswijze achterstallige beheersstaat van dat bosgebied doet daaraan niets af.
- b. De afstand van het bouwvlak tot de noordelijke perceelsgrens is nu net 4 meter. Het bouwvlak heeft aan de zuidkant al 3 meter uitbreidingsruimte gekregen. Om nog enige openheid en evenwichtigheid in de plaats tussen en de plaats op percelen van bebouwing te houden krijgt het bouwvlak geen verdere uitbreiding.
- c. De goothoogte lijkt misschien willekeurig tot stand gekomen maar is simpelweg het resultaat van de verschillende bebouwing met verschillende hoogten die de Dorpsstraat in de loop der jaren hebben gevormd. Die verscheidenheid ondersteunt de karakteristiek van de Dorpsstraat als hoofdstraat van het dorp. Dat er in de nabijheid van Dorpsstraat 9a meer woningen zijn met een goothoogte van 6 meter is niet maatgevend voor de genoemde karakteristiek die juist verscheidenheid vraagt. Daarbij is de hoogte overgenomen uit de vigerend bestemmingsplan. De geldende goothoogte van Dorpsstraat 9a wordt dan ook niet aangepast.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Brabants Wonen, Dorpsstraat 67, 5504 HB Veldhoven, namens de heer P. Pellen
Indiener refereert naar zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Riethoven/Walik 2011 (tegenwoordig Riethoven/Walik 2012) om het perceel E 826 te ontwikkelen en geeft aan dat het besluit tot afwijzing van het verzoek tot aanpassing onzorgvuldig en onjuist is gemotiveerd. Indiener benadrukt bereid te zijn in overleg met de gemeente een bouwplan te ontwikkelen. De overhandigde tekeningen betreffen schetsen en inspreker heeft 3 alternatieven bijgevoegd om de gemeente tegemoet te komen.

Indiener geeft puntsgewijs het volgende weerwoord op de gemeentelijke beantwoording van de inspraakreactie:

- a. *Als reactie op het feit dat de gemeente het niet wenselijk acht om de aangegeven locatie te verdichten met woningbouw stelt indiener dat in de Structuurvisie Bergijk op drie manieren is aangegeven dat de locatie verdicht kan worden met woningbouw. De locatie valt volgens indiener binnen een bebouwingsconcentratie en het bebouwinglint en onder de beschrijving van half gesloten agrarisch landschap.*

- b. *Ten aanzien van het motief dat de openheid van de aangegeven locatie zorgt voor een te behouden sterke visuele relatie met het achterliggende landschap, geeft indiener aan dat hier geen sprake van is vanwege de aanwezigheid van volwassen dichte beplanting. Om het zicht te herstellen is indiener bereid de coniferen haag te verwijderen en te voorzien in een houtsingel met volwassen bomen.*
- c. *Indiener is het niet eens met de bewering dat de locatie ruimtelijk gezien buiten de bebouwingsconcentratie Broekhoven valt. Indiener kan dit niet herleiden uit de Structuurvisie.*
- d. *Indiener is het niet eens met het motief dat een nieuwe ontwikkeling niet wenselijk is om te voorkomen dat de bebouwingsconcentratie Broekhoven vastgroeit aan de kern Walik. De bebouwing is zodanig gesitueerd dat hier geen sprake van is.*



Beantwoording:

- a. De locatie grenst weliswaar aan de bebouwingsconcentratie Broekhoven maar maakt daar ruimtelijk gezien geen deel van uit. De locatie is gelegen tussen deze bebouwingsconcentratie en de Ruimte-voor-Ruimte locatie Walik en het begin van het woonbos Walik. Het is ruimtelijk niet wenselijk om deze locaties door middel van woningbouw met elkaar te verbinden en het karakteristieke open landschap aan te tasten. De omgeving kenmerkt zich op veel plekken door het half gesloten agrarisch landschap dat een hoge ruimtelijke kwaliteit herbergt. Op de betreffende locatie is het juist wenselijk de openheid van het landschap extra te benadrukken.
- b. De ter plekke aanwezige coniferen haag zorgt momenteel voor een niet direct gewenste omzoming van het open landschappelijke gebied. Het is niet zo dat er door de begrenzing met een coniferen haag niet langer sprake is van een open gebied op zich, alleen is hier in de huidige situatie vanuit bepaalde invalshoeken niet veel zicht op. Omdat de coniferen haag geen duurzaam karakter heeft, zou het in de toekomst relatief eenvoudig mogelijk zijn om het gewenste zicht te bewerkstelligen. Het realiseren van (duurzame) bebouwing zou deze wens in de weg staan.

- c. De locatie bevindt zich volgens de Structuurvisie aan de rand van de bebouwingsconcentratie. Nieuwe ontwikkelingen binnen een bebouwingsconcentratie dienen landschappelijk wenselijk te zijn. Het fysiek onderdeel uitmaken van een bebouwingsconcentratie betekent nog niet automatisch dat er ook een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling passend is. Hiernaast wordt opgemerkt dat in de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011 een bijlage is opgenomen; 'gebiedsvisie bebouwingsconcentraties'. De betreffende locatie ligt in de buurt van bebouwingsconcentratie Broekhoven, maar buiten de contour. Ook vanuit dit oogpunt is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet wenselijk.
- d. De bebouwingsconcentratie Broekhoven en de kern Walik bevinden zich op korte afstand van elkaar. Ze worden slechts gescheiden door enkele onbebouwde percelen. Het ontwikkelen van deze percelen leidt tot een verstoord beeld en zorgt voor een aaneenschakeling van Walik en Broekhoven wat niet gewenst is. Behoud van de kwaliteiten van de landschappelijke onderlegger is hierin van groot belang. Open, onbebouwde plekken in het buitengebied als deze versterken dit beeld.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 De heer J. Coenen, De Berkenheg 38, 5561 CA Riethoven

Indiener geeft aan een zienswijze te willen indienen over de bestemming wonen op zijn perceel Berkenheg 33. Indiener verzoekt om op het perceel een bestemming te leggen die overeenkomt met het gebruik van de bebouwing namelijk wonen met praktijkruimte omdat er sprake is van een woning met een fysiotherapiepraktijk van 100m². Verder wordt uitbreiding van parkeerplaatsen nabij Berkenheg 33 gevraagd.

Uitsnede verbeelding en foto:



Beantwoording:

Het klopt dat op basis van de regels een fysiotherapiepraktijk van 100 m² niet mogelijk is. Om de bestaande en vergunde situatie goed op te nemen in het bestemmingsplan, wordt ter plaatse van De Bergenheg 38 een specifieke regeling getroffen. De beoordeling van uitbreiding van parkeerplaatsen is weliswaar een ruimtelijk relevant aspect maar dan vooral in de zin van uitvoering van bestemmingen. Op de naast Berkenheg 33 gelegen groenbestemming wordt daartoe wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De daadwerkelijke aanleg wacht op de beoordeling van het specifieke verzoek.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding 'bedrijf aan huis' wordt opgenomen waarbij wordt geregeld dat er plaatse van deze aanduiding beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan tot een oppervlak van maximaal 100 m². Op de naast Berkenheg 33 gelegen groenbestemming wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat de bestemming kan worden gewijzigd in een verkeersbestemming ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen.

5 De heer A. van Doorn, Kapelweg 43, 5521 JH Eersel

- a. *Indiener is van mening dat het bosperceel E144 gewijzigd dient te worden in een bestemming die het mogelijk maakt om het perceel in de toekomst te bebouwen. Indiener wijst op het feit dat gebleken is dat op het naastgelegen perceel (E143 Gildeterrein) wel een gedeeltelijke wijziging van de bosbestemming is doorgevoerd en is van mening dat wijziging van de bestemming van E144 veel minder bezwaarlijk is. Daarnaast verwijst indiener naar de nieuwbouwmogelijkheden in het bos in de kern Bergeijk en geeft indiener aan dat door het bebouwen van de aangegeven locatie geen verlies kan betekenen voor de groene kern als zodanig.*
- b. *Indiener is van mening dat het perceel D127 dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012' omdat sprake is geweest van een historische vergissing om dit buurtschap stedenbouwkundig ten dele toe te wijzen aan het buitengebied en deels aan de kom.*

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

- a. Naar aanleiding van de reactie van indiener op het voorontwerpbestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2011' (tegenwoordig Riethoven/Walik 2012) zijn de randen van de gronden van het perceel waar het St. Anna Gilde is gevestigd bestemd als 'Bos'. Daarmee wordt de functie van het bosplantsoen ter plekke nog meer benadrukt, dan de doeleinden die de bestemmingsomschrijving in de bestemming 'Maatschappelijk – Gildeterrein' aan het bos geeft. Doordat de bestemming 'Bos' is verruimd wordt aangegeven hoeveel belang wordt gehecht aan de bebossing ter plaatse.
Het bosperceel E144 is eveneens waardevol aangezien het perceel voor een duidelijke overgang van stedelijk gebied naar buitengebied zorgt. Door het toekennen van een woonfunctie ter plaatse zou er ruimtelijk gezien kwaliteitsverlies optreden. De uitbreiding van de woningbouw in het bestaande woonbos aan de Eerselsedijk in Bergeijk en de uitbreiding in het bos, dat aan de westkant aan het woonbos grenst, is op geen enkele manier te vergelijken met het solitaire bosperceel van de indiener van de zienswijze aangezien er geen relatie is met een bebouwd gebied. De nieuwe woningbouw in het woonbos is aansluitend aan bestaande woonbosbebouwing en vormt een afronding van het woonbos. Het bosperceel van de indiener van de zienswijze komt door ligging en functie niet voor bebouwing in aanmerking.
- b. Zoals reeds verwoord in de Nota inspraak en vooroverleg, volgt uit het feit dat het perceel, kadastraal bekend staat als sectie D nummer 127, deel uit maakt van een buurtschap niet automatisch een ruimtelijke toedeling van het perceel in een bestemmingsplan voor de kom of een bestemmingsplan voor het buitengebied. De grenzen tussen stedelijk gebied en buitengebied worden ook niet bepaald doordat gebieden in een komplan liggen of daarbuiten. De grens en de bestemming van meer- en minder bebouwde gebieden volgt voornamelijk uit provinciaal beleid en krijgt een doorvertaling in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De grens zoals deze nu ter plaatste is opgenomen is bovendien overgenomen van het vigerend bestemmingsplan.

Gebieden zijn door ligging, gebruik en omgeving ruimtelijk ingedeeld en bestemd. Zo is in de Verordening Ruimte van de provincie het perceel niet tot stedelijk gebied bestempeld. Omdat dit weiland aan andere weilanden grenst en er door omringd wordt heeft het meer relatie met het buitengebied. Dit is grotendeels bepalend voor het nieuwe bestemmingsplan voor de kommen van Riethoven en Walik. Als het weiland meer binding had met de bebouwing van de kom had de begrenzing in de bestemmingsplannen anders gelegen, maar dat had dan ook weer niet automatisch geleid tot een andere bestemming met meer gebruiksmogelijkheden vanwege de ruimtelijke beleidskaders van de provincie voor stedelijk en ander gebied.

Kortom het is niet vanzelfsprekend dat historische gegevens de maat voor het bestemmingsplan zijn. Ruimtelijke zaken als gebruik en ligging zijn bepalend.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6 **Jonkers Advies, Weldsehei 4 5508 WR Veldhoven, namens Autobedrijf de Haas v.o.f., Broekhovenseweg 1 Riethoven**

De indiener van de zienswijze verzoekt de bedrijfsbestemming van het garagebedrijf aan de Broekhovenseweg 1 in Riethoven alsnog uit te breiden overeenkomstig de afspraken daarover. Het perceel van het bedrijf past ook binnen de regels van de provinciale Verordening Ruimte.

Beantwoording:

Het verzoek voor uitbreiding van het garagebedrijf is in behandeling bij de provincie. De uitkomsten daarvan zijn nog niet bekend. Het is dan logischer en ruimtelijk beter verantwoord in dit hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan de geldende bestemming voor het bedrijf op te nemen dan te anticiperen op uitkomsten van de provinciale beoordeling van plannen die op dit moment onduidelijk zijn.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 7 **Mevrouw Mr. A.J.M. Jordense Juridisch Adviesburo b.v.**, Ramstraat 16, 5555 KX Valkenswaard, namens **de heer K. Brouwer**, Vinklaan 28, 5551 TL Riethoven
- Indiener van de zienswijze wil een woning realiseren op perceel 628 ten behoeve van de verzorging van familieleden. Daartoe zal er sprake zijn van het herinrichten en splitsen van de percelen 951 en 954. Indiener doet een voorstel voor een nieuwe verkaveling en is van mening dat de stedenbouwkundige kwaliteiten niet worden aangetast.*
- Indiener geeft aan dat op basis van het vigerende bestemmingsplan De Hobbel 1984 kan worden afgeleid dat meer woningen binnen het bebouwingsvlak mogelijk zijn en geeft aan dat de toelichting dit onderschrijft. Indiener verwijst ook naar een wijzigbevoegdheid waarin is geregeld dat onder voorwaarden de bouw van een woning buiten het bebouwingsvlak mogelijk is.*

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

Het gemeentelijk standpunt van het verzoek van indiener voor het realiseren van een extra woning is tevens verwoord per brief gedateerd op 23 februari 2012 met als kenmerk 121K000371. Hierna volgt nogmaals de inhoud van de brief:

Het geldende bestemmingsplan laat ons maar één woning per bestemmingsvlak toe. Dat volgt logisch uit de voorschriften voor het woonbos. Dat is ook opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan.

Het gemeentelijk standpunt voor een tweede woning is als volgt.

Stedenbouwkundig

De woningen in het woonbos zijn hoofdzakelijk gelegen aan inprikkers/ontsluitingen waarop de woningen zijn georiënteerd. De woning aan de Vinklaan 28 is via een smalle lange inrit bereikbaar en ligt als het ware, verscholen achter de woningen die direct op de Vinklaan zijn georiënteerd. Stedenbouwkundig is het niet wenselijk om naast deze situatie nog meer woningen op deze manier te realiseren. Hierdoor ontstaan allerlei onoverzichtelijke situaties met nieuwe structuren achter de oorspronkelijke ruimtelijke opzet van het woonbos. Bovendien zorgt het toevoegen van een extra woning ook weer voor een verdichting van het woonbos. Dat is niet wenselijk en gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit.

Plancapaciteit

Volgens ons gemeentelijk grondbeleid wordt er momenteel niet meegewerkt aan nieuwe initiatieven waarbij woningen aan de huidige woningbouwplannen worden toegevoegd. De woning- en bevolkingsbehoefteprognose van de provincie laat zien dat de gemeente zeker tot 2020 voldoende nieuwe woningen in haar plannen heeft zitten. De huidige plancapaciteit is hierbij al ruim 100% ten opzichte van de prognose van de provincie. De provincie toetst aanvragen aan de Verordening Ruimte welke de plancapaciteit als uitgangspunt neemt. Enkel bij ontwikkelingen die een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst opleveren wil de gemeente bekijken of deze toch mogelijk kunnen worden gemaakt door te schuiven met plancapaciteit of elders plannen te schrappen. (Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een bedrijfssanering). Voor het realiseren van een extra woning op een boskavel is dit niet aan de orde.

Op basis van bovenstaande argumenten (stedenbouwkundig, plancapaciteit) is het niet mogelijk om een extra woning op perceel aan de Vinklaan 28 te Riethoven te realiseren.'

Dit standpunt is onveranderd. De vraag voor de extra woning is ruimtelijk niet inpasbaar. Daarom wordt het verzoek niet ingewilligd. Los daarvan is de plancapaciteit voor nieuwe woningen beperkt.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 8 **Martin Koenen Adviesbureau**, Vullingspark 34, 5591DB Heeze namens **de heer H. van Lieshout**, Meester Knoopsstraat 12, 5561 AZ Riethoven
- a. *Indiener maakt bezwaar tegen de wijziging die is aangebracht ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Het gaat daarbij om het naast zijn woning gelegen bosperceel dat deels in de bestemming 'Wonen' is gewijzigd en dat er een bouwvlak is opgenomen. Indiener is van mening dat hier sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.*
Indiener is bereid zijn bezwaar te heroverwegen en eventueel met de nieuwe situatie in te stemmen wanneer de afstand tussen de woningen vergroot wordt tot 6 meter. En de indiener wenst overleg te voeren met de (nieuwe) eigenaar.
- b. *Indiener vraagt zich vervolgens af waarom bij het opnemen van de genoemde bestemming, maar ook bij enkele andere nieuwe ontwikkelingen, kan worden volstaan met een globale beschrijving in de toelichting. Voor andere nieuwe ontwikkelingen is een ruimtelijke onderbouwing gevraagd en overgelegd waaruit de ruimtelijke aanvaardbaarheid blijkt. Indiener vindt dat met de genoemde globale beschrijving de ruimtelijke aanvaardbaarheid onvoldoende is aangetoond.*
- c. *Indiener vraagt zich af waarom het vastgestelde Erfgoedplan niet als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Indiener meent dat daardoor onvoldoende is onderbouwd dat een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie WR-A4.2' gerechtvaardigd is en verzoekt om de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie WR-A4.2' die op zijn perceel is gelegen te laten vervallen. Tevens zou duidelijker in de toelichting opgenomen moeten worden dat wanneer de oppervlakte van de verstoring onder de ondergrens van de betreffende bestemming ligt geen onderzoek verplicht is. Omdat de percelen in het gebied niet groter zijn dan 500m² is deze bestemming overbodig.*
- d. *Indiener heeft moeite met het voornemen om een verkeersvoorziening voor langzaam verkeer op te nemen op de voor bos aangewezen gronden. Indiener verzoekt de verkeersvoorziening als 'Verkeer-Verblijfsgebied' te bestemmen, waarbij overleg met de indiener en eigenaar van Meester Knoopsstraat 12 dient plaats te vinden.*
- e. *Indiener verzoekt voorts om in artikel 8.1 sub e 'inritten' te schrappen, omdat hiermee de niet gewenste woning naast nr. 12 ontsloten zou moeten worden. Hiervoor zou de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' moeten worden opgenomen.*

Uitsnede verbeelding:



- a. Het nieuwe bouwperceel vormt een ruimtelijk/stedenbouwkundig acceptabele aanvulling op de huidige afronding van de straat aldaar. De belevingswaarde van het bosgebied wordt minimaal verstoord door het nieuwe bouwperceel naast Meester Knoopstraat 12 omdat er een groot aaneengesloten stuk bosgebied blijft bestaan. Het opschuiven van de nieuwe woning (bouwvlak én bestemming 'Wonen') in westelijke richting zou betekenen dat de nog gehandhaafde strook bos dusdanig verkleind wordt dat dit niet meer als bos beleefd kan worden. Dit is daarmee niet gewenst.
- b. De tekst in de toelichting zal aangevuld worden met een stedenbouwkundige onderbouwing gebaseerd op de volgende tekst uit de Nota inspraak en vooroverleg:
'Door het brede profiel van de Meester Knoopstraat is eerder sprake van een plein dan van een straat. Karakteristiek van het plein is dat deze door twee zijden wordt omgeven door woningen en dat de afronding geschied door bebossing. Vanwege de situering van de bebossing aan het 'einde' van het plein is deze visueel sterk aanwezig en beeldbepalend. De situering van een woning ter plaatse van de bebossing, tussen de woningen aan de Meester Knoopstraat 12 en 17 en als eindpunt van het plein zou dit beeld verstoren.
In de huidige situatie is de bossage niet toegankelijk waardoor met name het visuele aspect van belang is. Het zou een kwaliteitswinst opleveren om de belevingswaarde van het groen te vergroten door de bossage openbaar toegankelijk te maken. Dit kan door een langzaamverkeerroute te creëren tussen de Meester Knoopstraat en De Hasselt, waardoor een verbinding tot stand komt tussen de school/centrum van Riethoven en de achterliggende woonwijk en daarnaast ommetjes in de wijk worden gestimuleerd.
Een extra woning ten westen van het perceel Meester Knoopstraat is vanwege deze reden voorstelbaar. Door de woning op deze locatie te situeren wordt de belevingswaarde van de bossage zo min mogelijk aangetast. De nieuwe woning op het nieuwe woonperceel dient qua aard en omvang gelijk te zijn aan de buurwoning Meester Knoopstraat 12 en dient het groene achteruitzicht van de omliggende bestaande woningen zo min mogelijk te verstoren.'
- In de bijlagen zijn al wel de milieuhygiënische onderzoeken opgenomen waarmee de milieuhygiënische haalbaarheid wordt aangetoond.
- c. Het vastgestelde Erfgoedplan is een beleidsstuk dat niet als onderdeel van dit bestemmingsplan dient te worden vastgesteld. Daarnaast zijn meer beleidsstukken als 'onderlegger' van dit bestemmingsplan gebruikt die ook niet allemaal als bijlage zijn toegevoegd. In het Erfgoedplan zijn de resultaten van het gepleegde onderzoek vastgelegd in drie delen: een inventarisatiekaart, verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Op de beleidskaarten zijn de inventarisatie en waardering van archeologische en cultuurhistorische elementen samengebracht en geconcretiseerd. De beleidskaarten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie en zijn vertaald in bestemmingsplannen.
- Als onderlegger van het bestemmingsplan is de kadastrale kaart gebruikt die alleen een oriënterende rol vervult. Aan deze kaart is geen juridische regeling gekoppeld.

Los van het bestemmingsplan kunnen percelen kadastraal worden gesplitst of worden samengevoegd waardoor de maat van 500 m² bepalend gaat zijn. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt gecontroleerd of de ondergrenzen worden overschreden, zo nee dan hoeft er geen onderzoek te worden uitgevoerd en is de dubbelbestemming niet van toepassing. De dubbelbestemming wordt dan ook niet verwijderd.

In de toelichting wordt reeds duidelijk uitgelegd hoe de diverse dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' tot stand zijn gekomen en welke ondergrenzen qua diepte en oppervlakte bepalend zijn. De toelichting wordt dan ook niet aangevuld.

- d. Binnen de bestemming 'Bos' zijn voorzieningen voor langzaam verkeer mogelijk. Het informele karakter van de verbinding past ook als een pad binnen de bestemming 'Bos'. De ligging van het fiets-/voetpad dient daarnaast nog nader bepaald te worden waardoor het nu opnemen van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' niet mogelijk is.
- e. Binnen de bestemming 'Bos' is het oprichten van inritten mogelijk, dus het perceel is daarmee bereikbaar. Het artikel 8.1 sub e 'inritten' wordt niet geschrapt. Dit artikel is niet alleen voor deze locatie opgenomen, waarmee het gewenst is dit artikel te behouden.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting zal een stedenbouwkundige onderbouwing worden opgenomen waarom het nieuwe bouwperceel naast Meester Knoopsstraat 12 ruimtelijk acceptabel is.

- 9 **Martin Koenen Adviesbureau**, Vullingspark 34, 5591 DB Heeze, namens de **heer B. Antonis**, p.a. Lupinestraat 46, 5561 AD Riethoven

- a. *Indiener maakt bezwaar tegen de wijziging die is aangebracht ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Het gaat daarbij om het schuin tegenover zijn toekomstige woning gelegen bosperceel naast Meester Knoopsstraat 12 dat deels in de bestemming 'Wonen' is gewijzigd en dat er een bouwvlak is opgenomen. Indiener is van mening dat hier sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Indiener is toekomstig bewoner van Meester Knoopsstraat 17 en was niet op de hoogte van deze ontwikkeling.*

Indiener is bereid zijn bezwaar te heroverwegen en eventueel met de nieuwe situatie in te stemmen wanneer de afstand tussen de woningen vergroot wordt tot 6 meter en een strook van 3 meter van de bestemming 'Bos' naast zijn toekomstige woning bestemd wordt tot 'Wonen'. En de indiener wenst overleg te voeren met de (nieuwe) eigenaar.

Wanneer naast Meester Knoopstraat 17 een 3 meter brede strook zou worden bestemd als 'Wonen', en daarmee in gebruik genomen kan worden als tuin bij de woning, zou dit zorgen voor een aantasting van het bosgebied, waardoor er wel degelijk sprake is van een vermindering van de belevingswaarde. Dit is dus niet gewenst.

- b. De tekst in de toelichting zal aangevuld worden met een stedenbouwkundige onderbouwing gebaseerd op de volgende tekst uit de Nota inspraak en vooroverleg:

'Door het brede profiel van de Meester Knoopstraat is eerder sprake van een plein dan van een straat. Karakteristiek van het plein is dat deze door twee zijden wordt omgeven door woningen en dat de afronding geschiedt door bebossing. Vanwege de situering van de bebossing aan het 'einde' van het plein is deze visueel sterk aanwezig en beeldbepalend. De situering van een woning ter plaatse van de bebossing, tussen de woningen aan de Meester Knoopstraat 12 en 17 en als eindpunt van het plein zou dit beeld verstoren.

In de huidige situatie is de bossage niet toegankelijk waardoor met name het visuele aspect van belang is. Het zou een kwaliteitswinst opleveren om de belevingswaarde van het groen te vergroten door de bossage openbaar toegankelijk te maken. Dit kan door een langzaamverkeerroute te creëren tussen de Meester Knoopstraat en De Hasselt, waardoor een verbinding tot stand komt tussen de school/centrum van Riethoven en de achterliggende woonwijk en daarnaast ommetjes in de wijk worden gestimuleerd.

Een extra woning ten westen van het perceel Meester Knoopstraat is vanwege deze reden voorstelbaar. Door de woning op deze locatie te situeren wordt de belevingswaarde van de bossage zo min mogelijk aangetast. De nieuwe woning op het nieuwe woonperceel dient qua aard en omvang gelijk te zijn aan de buurwoning Meester Knoopstraat 12 en dient het groene achteruitzicht van de omliggende bestaande woningen zo min mogelijk te verstoren.'

In de bijlagen zijn al wel de milieuhygiënische onderzoeken opgenomen waarmee de milieuhygiënische haalbaarheid wordt aangetoond.

- c. Het vastgestelde Erfgoedplan is een beleidsstuk dat niet als onderdeel van dit bestemmingsplan dient te worden vastgesteld. Daarnaast zijn meer beleidsstukken als 'onderlegger' van dit bestemmingsplan gebruikt die ook niet allemaal als bijlage zijn toegevoegd. In het Erfgoedplan zijn de resultaten van het gepleegde onderzoek vastgelegd in drie delen: een inventarisatiekaart, verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Op de beleidskaarten zijn de inventarisatie en waardering van archeologische en cultuurhistorische elementen samengebracht en geconcretiseerd. De beleidskaarten vormen de basis voor het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie en zijn vertaald in bestemmingsplannen.

Als onderlegger van het bestemmingsplan is de kadastrale kaart gebruikt die alleen een oriënterende rol vervult. Aan deze kaart is geen juridische regeling gekoppeld.

Los van het bestemmingsplan kunnen percelen kadastraal worden gesplitst of worden samengevoegd waardoor de maat van 500 m² bepalend gaat zijn. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt gecontroleerd of de ondergrenzen worden overschreden, zo nee dan hoeft er geen onderzoek te worden uitgevoerd en is de dubbelbestemming niet van toepassing. De dubbelbestemming wordt dan ook niet verwijderd.

In de toelichting wordt reeds duidelijk uitgelegd hoe de diverse dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' tot stand zijn gekomen en welke ondergrenzen qua diepte en oppervlakte bepalend zijn. De toelichting wordt dan ook niet aangevuld.

- d. Binnen de bestemming 'Bos' zijn voorzieningen voor langzaam verkeer mogelijk. Het informele karakter van de verbinding past ook als een pad binnen de bestemming 'Bos'. De ligging van het fiets/voetpad dient daarnaast nog nader bepaald te worden waardoor het nu opnemen van de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' niet mogelijk is.
- e. Binnen de bestemming 'Bos' is het oprichten van inritten mogelijk, dus het perceel is daarmee bereikbaar. Het artikel 8.1 sub e 'inritten' wordt niet geschrapt. Dit artikel is niet alleen voor deze locatie opgenomen, waarmee het gewenst is dit artikel te behouden.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting zal een stedenbouwkundige onderbouwing worden opgenomen waarom het nieuwe bouwperceel naast Meester Knoopsstraat 12 ruimtelijk acceptabel is.

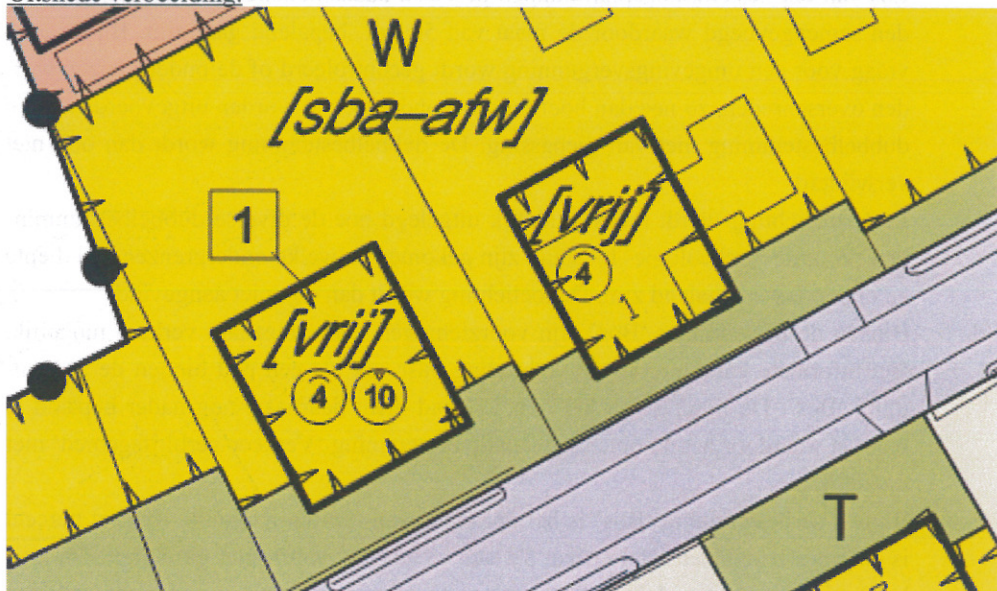
10 De heer en mevrouw Kuijpers, Geleenbeekstraat 41, 6166 GP Geleen

Deze zienswijze heeft betrekking op perceel Boshovensestraat naast nummer 1.

Indiener geeft aan dat de gemeente aan hen heeft medegedeeld, dat de Provincie Noord-Brabant de aanpassing van de 'Verordening Ruimte' in procedure gebracht heeft en dat deze half mei 2012 door de Provinciale Staten wordt vastgesteld. Het verzoek van de Gemeente Bergeijk voor een aanpassing van het stedelijk gebied is, wat betreft het perceel Boshovensestraat naast 1 door de Provincie Noord-Brabant vooralsnog in de categorie 'beperkte grensaanpassing vanwege concrete planinitiatieven' (beleidsarme aanpassing) geplaatst. Op basis daarvan blijft de woning in het plan opgenomen.

Indiener dankt de gemeente voor de coöperatieve houding om ervoor te zorgen dat zo snel mogelijk met de bouw van hun huis kan worden begonnen.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

De zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

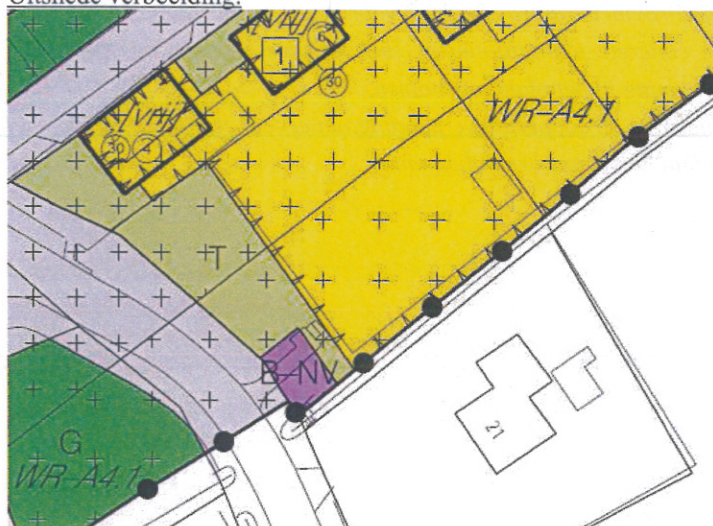
Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 11 **De heer ING A.F.M. Manders**, Lochtstraat 15a, 3940 Hechtel (België), namens **mevrouw Bekkers-Willems**, Dorpsstraat 21 5561 AS Riethoven

De indiener van de zienswijze wil alsnog een woonbestemming voor één woning op het perceel tussen Dorpsstraat 19 en 21 in Riethoven. Van verdichting is daar geen sprake en het perceel ligt in de bebouwde kom van Riethoven.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

In de Verordening Ruimte is het perceel aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied'. De Verordening Ruimte stelt niet dat alles binnen het 'bestaand stedelijk gebied' zonder meer ontwikkeld mag worden. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk dat er een nieuwe woning wordt gerealiseerd op het onderhavige perceel. Er is op 2 maart 2006 al een verzoek gedaan voor woningbouw op de aangegeven locatie. Op 23 januari 2007 heeft de gemeente Bergeijk, na heroverweging, besloten geen medewerking te verlenen aan woningbouw op het perceel tussen Dorpsstraat 19 en 21. Dit besluit is door ons meerdere malen heroverwogen, toegelicht en op 8 april 2009 door de Raad van State bekrachtigd. Het besluit is onherroepelijk en het standpunt van de gemeente Bergeijk blijft onveranderd. Dat is ook al aangegeven in de reactie op de nagenoeg dezelfde inspraakreactie van de indiener van de zienswijze. Dat is nu niet veranderd.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12 Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1 5216 TV 's-Hertogenbosch

Provincie Noord-Brabant constateert dat het bestemmingsplan op onderdelen ontwikkelingen ten aanzien van niet-agrarische activiteiten mogelijk maakt die strijdig zijn met de Verordening Ruimte. Het gaat om de nieuwe woningbouwlocaties Boshovensestraat naast nummer 1 en De Berkenheg ten noorden van nummer 34. Volgens de provincie liggen deze plekken buiten het bestaand stedelijk gebied en gelden geen overgangsbepalingen. De locatie De Berkenheg is niet meegenomen in uitspraken van de provincie over grenscorrecties van het stedelijk gebied. Het perceel Boshovensestraat naast nummer 1 is niet meegenomen in de zogenaamde veegronde. Deze locatie kan de provincie wel beoordelen bij een mogelijk toekomstige bevoegdheid van Gedeputeerde Staten tot beperkte grenscorrecties. Dit kan pas gebeuren als Provinciale Staten zo'n bevoegdheid geven. Dat is in mei 2012 bekend. De verzoeken van de gemeente om herbegrenzing zoals voor Boshovensestraat naast nummer 1 zijn dan ook (nog) niet gehonoreerd. De provincie vraagt deze plandelen gewijzigd dan wel in een later stadium vast te stellen.

Beantwoording:

De woningen ten noorden van de Berkenheg 34 zijn bestaande bouwtitels die uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen. Dit is in de toelichting reeds beschreven. Ook uit de overleggrondes met de provincie over grenscorrecties en veegronde als herziening van de Verordening Ruimte is gebleken, dat deze overname van bestaande bouwtitels geaccepteerd is (mailwisseling van onder andere 11 juli 2011).

Voor de woning naast Boshovensestraat 1 behandelt de provincie een verzoek om grenscorrectie. Een uitspraak daarover is voorzien in mei 2012, vóór inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Gezien de positieve benadering van de provincie om de nieuwe woning binnen de grenscorrectie te honoreren past het niet een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure voor de woning te gaan doorlopen. Dat druist in tegen een logisch, efficiënt en pragmatisch gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13 De heer H. Sengers, Buchtdwarsstraat 19 5571 CS Bergeijk

De indiener van de zienswijze vraagt om aanpassing van de horecabestemming van en rond zijn monumentale horecapand aan het Dorpsplein 4 te Riethoven zodat alle gronden, die in zijn eigendom komen na grondruil met de gemeente een horecabestemming krijgen. Gezien de gedeeltelijke herbestemming van het pand en de door de gemeente geplande werkzaamheden rondom het pand, die zullen leiden tot een ander gebruik dan aangegeven op de huidige verbeelding, lijkt het inspreker wenselijk om deze plannen mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Om een passend buitenterras te realiseren verzoekt inspreker om aan de noordzijde de horecabestemming uit te breiden, mede als compensatie voor het kleiner worden van de horecabestemming aan de zijde van de Dorpsstraat ten behoeve van parkeren.

Ook verzoekt inspreker om de gronden oostelijk van het pand te bestemmen als 'Horeca', ook al heeft inspreker er geen bezwaren mee dat dit deel op dezelfde manier wordt heringericht als het belendende openbare gebied.

Daarnaast verzoekt inspreker om het bouwblok 3 meter te verlengen zodat aan de achterzijde de stal kan worden teruggebouwd conform de oorspronkelijke situatie.

Beantwoording:

Om recht te doen aan de toekomstige situatie wordt de horecabestemming aan de noordzijde uitgebreid ter compensatie van het kleiner worden van deze bestemming aan de westzijde. Hiermee wordt verduidelijkt dat dit deel gebruikt zal worden voor horecadoeleinden, in dit geval een buitenterras.

Het terrein aan de oostkant is al jaren, in elk geval gedurende 30 jaar, voor een ieder toegankelijk geweest en door de gemeente onderhouden. Hierdoor is een verjaringstermijn van 10 jaar aan de orde en is sprake van door verjaring openbaar geworden grond. Nog steeds is er de wens om dit deel openbaar toegankelijk te houden. Een horecabestemming past niet binnen deze gedachte en dit deel zal dan ook geen andere bestemming krijgen.

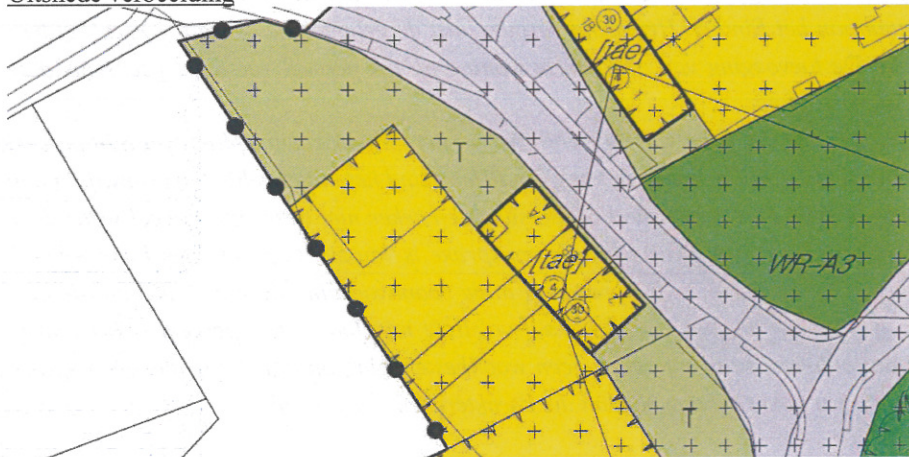
Om de oorspronkelijke stal aan de achterzijde te kunnen herbouwen, in lijn met de historische context, wordt het bouwvlak op verzoek van inspreker uitgebreid.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De horecabestemming wordt aan de noordzijde uitgebreid ter compensatie van het kleiner worden van de horecabestemming aan de westzijde. Ook wordt het bouwblok dieper gemaakt zodat de stal kan worden teruggebouwd conform de oorspronkelijke situatie.

14 W. M. Th Sontrop, Schaiksedijk 2a, 5561 TH Walik

Indiener merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan niet beschreven staat dat de schuur in de huidige vorm herbouwd mag worden, ondanks de officiële vergunning die er op de veldschuur is afgegeven. Daarnaast geeft de indiener aan dat In het ontwerpbestemmingsplan Riethoven /Walik 2012 geen passage is opgenomen die binnen de gemeente Bergeijk elders wel wordt toegepast voor herbouw van bestaande bijgebouwen.

Uitsnede verbeelding**Beantwoording:**

De genoemde schuur is opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' en in het gebied waarbinnen bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) zijn toegestaan. De schuur heeft een oppervlakte van circa 308 m². Om het mogelijk te maken dat de schuur in zijn geheel gesloopt en herbouwd zou kunnen worden, wordt een afwijkende bebouwingsregeling opgenomen waarbij wordt geregeld dat - in afwijking van de algemene regeling voor bijbehorende bouwwerken - ter plaatse van het perceel Schaiksedijk 2a het gezamenlijk oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 310m².

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor het perceel Schaiksedijk 2a wordt een afwijkende bebouwingsregeling opgenomen zodat het totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 310m².

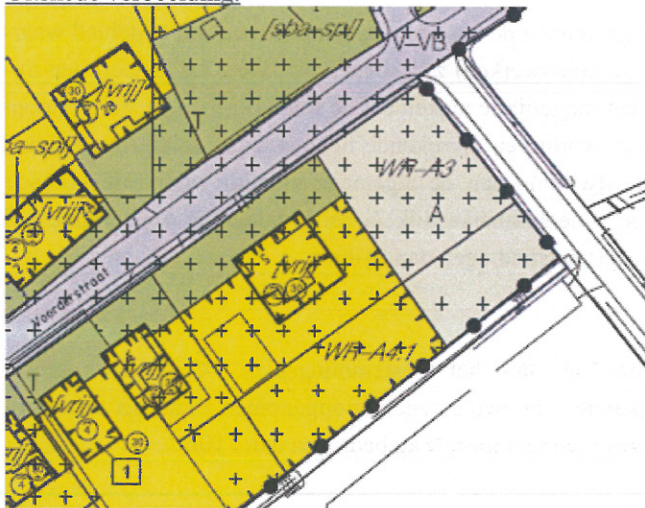
15 **De heer J. Verouden**, Voorderstraat 5, 5561 BA Riethoven

Indiener wenst dat de op zijn perceel gelegen bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' omdat dat beter aansluit bij de functie van de lintbebouwing aan de Voorderstraat.

Indiener heeft eerder ook een inspraakreactie ingediend, maar kan zich niet vinden in de beantwoording daarvan. Indiener geeft aan dat zijn perceel geheel binnen de bebouwde kom ligt. Het buitengebied begint pas aan de overkant van de kruising. Sterker nog, de woonlinten aan het Eind en Heiereind vormen juist de geleidelijke overgang naar het buitengebied. De toevoeging van een enkele woning op het perceel verstoort geenszins deze geleidelijke overgang.

Indiener geeft aan dat geen van de zichtlijnen in het Groenstructuurplan over zijn perceel liggen. De zichtlijnen lopen van de hoek Eind/Heiereind het buitengebied in evenwijdig aan genoemde straten. Dus niet in de Voorderstraat en zeker niet over zijn perceel waar door de aanwezigheid van een groene haag geen sprake is van zicht op het open buitengebied. Daarnaast vindt de indiener de opmerking in de beantwoording over de onbebouwde percelen in het bebouwingslint Voorderstraat volstrekt misplaatst. Het perceel is het laatste perceel dat onbebouwd is c.q. waar geen woonbestemming op ligt. Er is dus geen sprake meer openingen in het bebouwingslint die karakteristiek zouden zijn.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

Het betreffende perceel is gelegen binnen het onderhavige bestemmingsplan maar kan ruimtelijk worden gezien als buitengebied. Toevoegen van een woning op het perceel zorgt niet voor een kwaliteitswinst ten opzichte van de huidige situatie. De betreffende groene haag bevindt zich achter op het perceel waardoor aan de Voorderstraat wel degelijk een geleidelijke overgang optreedt van woonkern naar buitengebied (Eind, Heiereind).

Juist de afwisseling van bebouwing en open plekken bewerkstelligen een goede overgang naar het buitengebied. Toevoegen van een woning draagt hier niet aan bij. Vanwege het ontbreken van woonbebouwing bij het begin van het Heiereind (komende vanaf de Voorderstraat) is direct waarneembaar dat hier een overgang is naar buitengebied (met bebouwingsconcentratie). Een woning aan deze kruising zou zorgen voor een meer abrupte overgang en is derhalve niet wenselijk.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16 Mevrouw T.M. Visser - van de Kerkhof, Dorpsstraat 12-a, 5561 AS Riethoven

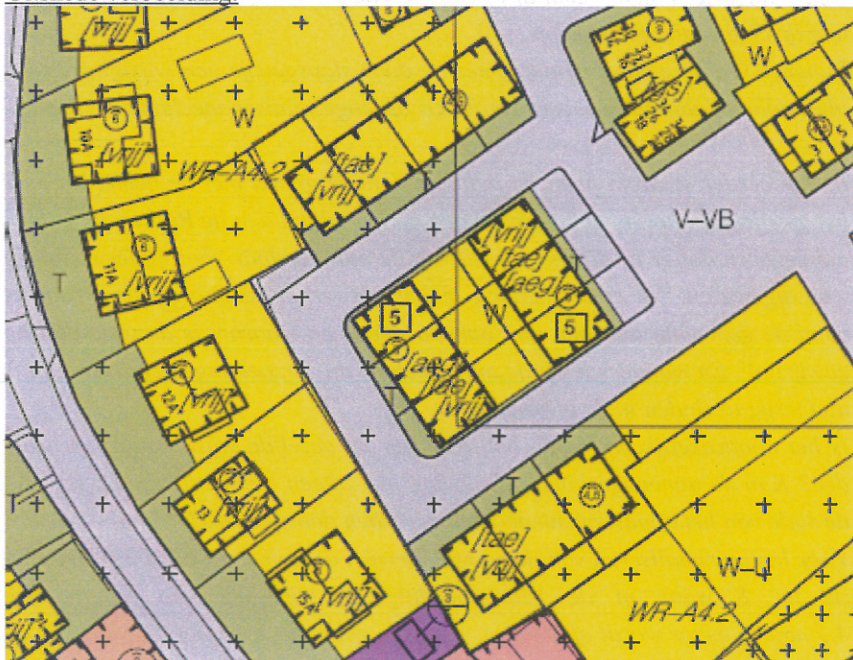
- a. *Indiener heeft problemen met, zienswijzen over en bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de wijziging van de bebouwingsmogelijkheden op het 'eiland' aan de Rijthof 2, 4, 6, 8, 10 en 12 waar het bebouwingstype 'aaneengebouwd' wordt toegevoegd, het maximaal aantal woningen van drie naar vijf wordt gewijzigd en de maximale goothoogte wordt opgehoogd. Indiener vraagt het bebouwingstype 'aaneengesloten' niet toe te staan, maximaal drie halfvrijstaande/geschakelde woningen per bouwvlak toe te staan en de goothoogte te maximaliseren op 4,5 meter.*

Indiener geeft daarbij aan in het verleden zich neergelegd te hebben bij de ongewenste situatie, maar nu verrast te zijn door de verdichting achter het huis en vraagt zich het volgende af:

- 1. Waarom wordt alleen het genoemde bouwvlak verdicht?*
- 2. Ook vraagt de indiener zich af of er wel vraag is naar de woningen, er staan nog diverse woningen te koop.*
- 3. Indiener vraagt zich af of de gemeente door stapsgewijs een wijziging in het plan door te voeren probeert het risico op hoge planschadeclaims te voorkomen.*
- 4. In een eerder stadium heeft de indiener contact gehad met de gemeente over het gewijzigd bouwen van de woningen op het eiland aan de Rijthof. Er is toen aangegeven dat er juist een voorstel van de ontwikkelaar voor rijtjeswoningen was afgewezen. Nu staat dit toch in het ontwerpbestemmingsplan. Waarom vond de gemeente dat toen niet aanvaardbaar en waarom is de visie daarop gewijzigd? En wanneer heeft de ontwikkelaar dit verzoek ingediend want dit is niet terug te vinden in de inspraaknota.*
- 5. Is het noodzakelijk dat beide bouwvlakken op dezelfde wijze aangepast worden? Kan de aaneengesloten bebouwing niet alleen binnen het bouwvlak aan de zijde van het appartementencomplex worden doorgevoerd?*
- 6. Voor het maximaliseren van de hoogte verwijst de indiener naar inspraakreactie nr. 8 waar in de beantwoording de wijziging van hoogte van 4,5 naar 6 meter wordt afgewezen. Waarom geldt dat hier niet? Tevens zijn de goothoogte van alle omliggende percelen ook van vergelijkbare hoogte.*

- b. *Indiener heeft problemen met, zienswijzen over en bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de wijziging van het bouwvlak op perceel Dorpsstraat 12-a waarbij het bouwvlak wordt ingekort. Indiener wenst dat de zuidelijke begrenzing van het bouwvlak parallel gaat lopen aan perceelsgrens en vergroot wordt tot op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en diepte gelijk wordt aan vigerend plan.*
- c. *Indiener geeft aan dat In artikel 19.2.2.C in de regels bij het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar punten onder 19.2.1, die onder 19.2.1 niet zijn opgenomen. Hopelijk heeft dat geen gevolgen voor de zienswijze van de indiener mochten deze toch toegevoegd worden.*
- d. *Er zijn verschillen tussen de aanduidingen op de kaarten bereikbaar via www.bergeijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Die aanduidingen zijn overigens niet altijd even leesbaar;*
- e. *Bij onder andere het perceel van indiener zijn grenzend aan het inbreidingsplan op de kaart via www.bergeijk.nl enkele elkaar kruisende zichtbaar. Indiener neemt aan dat dit uiteindelijk weer één juiste perceelsgrens wordt;*
- f. *In de applicatie voor het bekijken van het digitale bestemmingsplan via internet kan men kiezen om perceelsgrenzen wel of niet zichtbaar te maken op het beeldscherm. Deze zijn ook aangegeven op de nog niet bebouwde delen van de inbreiding Rijthof/Voorthof. Wat zegt dit als in hetzelfde ontwerpbestemmingsplan voor hetzelfde stukje grond de mogelijkheid is gecreëerd om in plaats van 6 daar 10 woningen te plaatsen?*

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

- a. Het verschil tussen 5 aaneengebouwde in plaats van 3 woningen in de typologie (half)vrijstaand is ruimtelijk gezien niet zo groot is, aangezien de afstand tot de bestaande woningen ten opzichte van de vigerende rechten niet kleiner wordt. Het aanpassen van de hoogte van 1,5 bouwlaag met kap naar 2 bouwlagen met kap is doorgevoerd om voor de doelgroep starters goed bruikbare zolderverdiepingen te kunnen realiseren. Om toch tegemoet te komen aan inspreker en de bebouwingsmogelijkheden ten aanzien van de vigerende rechten niet meer te verruimen dan nodig, wordt geregeld dat de maximale goothoogte aan de zijde van de openbare weg maximaal 4,5 meter mag bedragen. Aan de achterzijde wordt de maximale maat van 6 meter gehandhaafd vanwege de hiervoor genoemde reden.

Hierna volgt puntsgewijs een antwoord op de gestelde vragen:

1. Als gevolg van de slechte situatie op de woningmarkt is overleg gevoerd met de ontwikkelaar en stichting kernraad Riethoven waarbij is bekeken naar kansen om het plan aan te passen en hierdoor mogelijkheden te scheppen voor huisvesting van de prioritaire doelgroepen. De opzet in het vigerende plan voldeed hier niet geheel aan. Vanwege de vraag van starters, die in Riethoven een plek zoeken om in eigen beheer starterswoningen te ontwikkelen, worden voor het genoemde bouwvlak andere bebouwingsmogelijkheden geboden om zo twee rijtjes woningen te kunnen realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk maken dienen de beschikbare kavels te worden verkleind om financieel bereikbaar te zijn voor de doelgroep starters.
2. Er staan inderdaad diverse woningen te koop. Deze woningen vallen niet in het lage (sociale) prijssegment. De voorgestelde verdichting is een gevolg van een directe vraag om op deze locatie vraaggestuurd starterswoningen te ontwikkelen. Deze vraag komt rechtstreeks vanuit de kernraad en starters zelf.
3. Voorgestelde aanpassing van bebouwingsmogelijkheden komt rechtstreeks voort uit de negatieve ontwikkelingen op de woningmarkt en een veranderende vraag. Het huidige bestemmingsplan biedt daar niet onmiddellijk ruimte toe, vandaar de voorgestelde aanpassing. Het door indiener gestelde voorkomen van planschade is hierbij absoluut niet aan de orde. Deze ontwikkelingen waren immers bij het opstellen van het vorige bestemmingsplan niet te voorzien.
4. Een en ander volgt uit marktontwikkelingen en concrete vraag vanuit de markt, in dit geval starters. Uiteraard is medewerking alsnog getoetst aan een goede ruimtelijke inpasbaarheid. Er is geen concreet moment te benoemen van indienen, maar de aanpassing volgt uit overleggen met ontwikkelaar, kernraad en starters welke eind 2011/ begin 2012 hebben plaats gevonden.

5. Vanuit de kernraad en starters is aangegeven dat een groepje starters concrete interesse heeft in het realiseren van starterswoningen in eigen beheer. Het bieden van woningen aan starters in de kleine kernen is een voorwaarde om de leefbaarheid en vitaliteit te kunnen blijven waarborgen. Zeker met het oog op de toenemende vergrijzing vormt de binding van starters aan de gemeente een grote toegevoegde waarde. Hiervoor zijn in Riethoven circa 8-10 woningen voorzien.
6. De gevraagde wijziging van een goothoogte van maximaal 4,5 meter naar 6 meter, zoals beantwoord in de inspraakreactie nummer 8, is van andere orde dan op deze plek. In de inspraakreactie nummer 8 betrof het namelijk woningen gelegen aan het historische lint van de Voorderstraat en de entree van het plangebied. In de beantwoording hierop is dieper ingegaan waarom dit niet wenselijk is.

In de inleiding van het antwoord onder a. is reeds uitgelegd waarom op verzoek van indiener de goothoogte van de starterswoningen aan de zijde van de openbare weg toch wordt teruggebracht naar maximaal 4,5 meter.
- b. De maximale diepte van het bouwvlak bedraagt in het nieuwe bestemmingsplan 15 meter. Dit is niet minder dan in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. De woning krijgt aan weerszijde de mogelijkheid om 3 meter uit te breiden en is reeds voorzien van een groot bouwvlak. Het nog verder uitbreiden van het bouwvlak evenwijdig aan de perceelsgrens is voor het bebouwingslint van de Dorpsstraat stedenbouwkundig niet wenselijk aangezien het kan resulteren in een te stedelijk beeld voor een kleine kern als Riethoven.
- c. Artikel 19.2.2 lid c in de regels verwijst naar artikel 19.2.1. lid c, waarin wordt aangegeven dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Dit betekent dat bijbehorende bouwwerken die binnen het bouwvlak worden gebouwd dienen te voldoen aan de regels met betrekking tot hoofdgebouwen in plaats van bijbehorende bouwwerken.
- d. Het klopt dat op www.ruimtelijkeplannen.nl niet alle aanduidingen op de kaart verschijnen, maar deze worden dan aan de rechterkant van het scherm vermeld. Wanneer verder ingezoomd wordt op de kaart op www.bergeijk.nl zijn de aanduidingen beter leesbaar.
- e. De kadastrale lijnen zijn de enige juiste die zullen worden gerespecteerd. De kadastrale kaart is als onderlegger van het bestemmingsplan gebruikt en vervult alleen een oriënterende rol. Aan deze kaart is geen juridische regeling gekoppeld.
- f. De ondergrond die zichtbaar wordt in www.ruimtelijkeplannen.nl laat de perceelsverdeling van het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan zien. Zoals beantwoord onder a is er inmiddels gekozen voor een gewijzigde stedenbouwkundige opzet waarin meer woningen zijn opgenomen.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De maximale goothoogte van de starterswoningen aan de zijde van de openbare weg wordt verlaagd van maximaal 6 meter naar maximaal 4,5 meter.

3 Aanpassingen

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

In voorgaand hoofdstuk zijn de zienswijzen beantwoord en beoordeeld. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen aan het Ontwerpbestemmingsplan:

- De aanduiding ‘bedrijf aan huis’ wordt opgenomen voor het perceel De Berkenheg 33 waarbij wordt geregeld dat er plaats is van deze aanduiding beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan op een oppervlak van maximaal 100 m².
- Op de naast Berkenheg 33 gelegen groenbestemming wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat de bestemming kan worden gewijzigd in een verkeersbestemming ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen.
- In de toelichting zal een stedenbouwkundige onderbouwing worden opgenomen waarom het nieuwe bouwperceel naast Meester Knoopsstraat 12 ruimtelijk acceptabel is.
- Voor het perceel Schaiksedijk 2a wordt een afwijkende bebouwingsregeling opgenomen zodat het totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 310m²
- De horecabestemming rondom het pand aan de Dorpsplein 4 wordt aan de noordzijde uitgebreid ter compensatie van het kleiner worden van de horecabestemming aan de westzijde. Ook wordt het bouwblok langer gemaakt zodat de stal kan worden teruggebouwd conform de oorspronkelijke situatie.
- De maximale goothoogte van de starterswoningen op de locatie inbreiding Riethoven wordt aan de zijde van de openbare weg verlaagd van maximaal 6 meter naar maximaal 4,5 meter.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

Door voortschrijdend inzicht naar aanleiding van reacties op de andere bestemmingsplannen die momenteel ook geactualiseerd worden vindt ook een aantal ambtshalve aanpassingen plaats:

- In de algemene afwijkingsregels worden de regels met betrekking tot een bed en breakfast aangepast. Het in gebruik nemen van bebouwing als bed en breakfast kan alleen in combinatie met een woonfunctie en niet in combinatie met alleen een bedrijf.
- Er wordt een extra algemene afwijkingsregel toegevoegd ten aanzien van de voorgescreven dakhellingen zodat hiervan onder voorwaarden van mag worden afgeweken.
- Ter vereenvoudiging van de regels met betrekking tot bijbehorende bouwwerken, worden de aanpassingen zoals opgenomen in de notitie ‘Bijbehorende bouwwerken’ (december 2011) doorgevoerd. Hiermee worden in de bestemming Wonen bij de berekening van de toegestane hoeveelheid bijbehorende bijgebouwen in alle gevallen uitgegaan van achter de voorgevellijn en zijn de extra bouw mogelijkheden via afwijking voor bijbehorende bouwwerken gelijkgetrokken.
- De regels en toelichting worden aangepast met betrekking tot Archeologie: Vooruitlopend op het raadsbesluit worden de regels van de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 3 t/m 6 aangepast zodat het verbod van het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen in gebieden met de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Agra-

risch met waarden – Landschapswaarden’ geldt voor werkzaamheden dieper dan 0,5 meter.

In de bestemmingen Waarde – Archeologie 3 t/m 6 wordt in lid van de bouwregels de volgende aanpassing verwerkt: ‘.....met een oppervlakte groter dan xxxx m² **en/of** een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld.....,’ wordt vervangen door ‘.....met een oppervlakte groter dan xxxx m² **en** een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld.....’;

- In alle bestemmingen wordt de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken aangepast naar 3,20 meter.
- In de toelichting wordt verduidelijkt waarom de maximaal toegestane bouwhoogtes van erf- en terreinafscheidingen in de woonbosbestemmingen in de bestemmingsplannen ‘Riethoven/Walik 2012’ en ‘Woonbos 2012’ verschillend zijn.
- Enkele ondergeschikte tekstuele en inhoudelijke aanpassingen in de toelichting en regels uit oogpunt van uniformiteit met andere recentelijk opgestelde/op te stellen bestemmingsplannen.
- Voor de woningen op het binnenterrein van de locatie inbreiding Riethoven wordt het bouwvlak verdiept zodat er geen beperkingen zijn voor de situering van de woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Mocht het initiatief voor starterswoningen geen doorgang krijgen, is de ontwikkeling zoals deze aanvankelijk was voorgestaan, nog steeds mogelijk. Tegelijkertijd wordt een specifieke bouwaanduiding opgenomen die bepaald dat de diepte van de woningen in alle typologieën niet meer mag bedragen dan 13 meter, overeenkomstig de vigerende mogelijkheden waardoor wordt voorkomen dat er diepere woningen kunnen worden gebouwd. In het verlengde hiervan wordt de tuinbestemming aan de noordoostkant van de woningen op het binnenterrein zodanig aangepast dat er geen (openbare) verkeersbestemming wordt opgenomen voor de particuliere gronden. Om ter plaatse de realisatie van (semi-openbare) parkeerplaatsen mogelijk te maken wordt binnen de bestemming ‘Tuin’ de aanduiding ‘parkeerterrein’ opgenomen.