

Nota van zienswijzen en wijzigingen
Bestemmingsplan “Voorderstraat – Heiereind Ong.”

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Voorderstraat-Heiereind ong.” heeft vanaf 27 mei 2021 voor zes weken ter inspraak gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijzen worden ingediend aangaande het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de zienswijzentermijn zijn er 4 zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen per onderwerp weergegeven en voorzien van een reactie.

In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan beschreven in de ‘Staat van wijzigingen’.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1:

1.1a

Door het verstrekken van vragen aan het adviesbureau is bijgedragen aan het opstarten van een dialoog, maar deze werd vroegtijdig beëindigd onder het voorwendsel dat in de toen geldende corona lockdown geen gebruikelijke dialoog gevoerd kon worden. Het verzoek om nog additionele vragen en zienswijzen op te kunnen brengen is verworpen met de mededeling dat dit niet gebruikelijk is en er werd meegedeeld dat bezwaren en zienswijzen ingediend kunnen worden als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage komt te liggen.

Reactie gemeente

In het kader van het coronavirus heeft initiatiefnemer er destijds voor gekozen om geen fysieke dialoog bijeenkomst(en) te houden. Derhalve is de dialoog schriftelijk uitgevoerd en zijn de gestelde vragen schriftelijk beantwoord. Hoewel een dialoog geen ruimtelijke relevantie heeft, hebben wij naar aanleiding van de ingediende zienswijze opnieuw gevraagd om in dialoog te gaan.

1.1b

De percelen aan de Heiereind en de Voorderstraat zijn inmiddels in eigendom van een andere initiatiefnemer. De koopsom voor beide percelen ligt aanmerkelijk hoger dan gebruikelijk voor grasland geldt. De reden hiervoor is onduidelijk.

Reactie gemeente:

De percelen zijn inderdaad van eigenaar gewisseld. Wie initiatiefnemer is, is echter niet planologisch relevant. De eventuele waardevermeerdering van de gronden is tevens niet relevant voor planologische afwegingen.

1.1c

De ruimte-voor-ruimte bouwtitel blijkt pas veel later, op 23 februari 2021 te zijn ingevuld.

Reactie gemeente:

Dat is correct. Eerder is al toegelicht is dat de ruimte-voor-ruimte titel later zal worden aangekocht en dat de stukken vóór vaststelling van het bestemmingsplan zullen worden toegevoegd aan het plan. De ruimte-voor-ruimte titel is pas later aangekocht, vóór de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, omdat er dan meer duidelijkheid is over de doorgang van het plan.

1.1d

Onduidelijk is namens wie het adviesbureau Van Dun ontwerp & planologie optreedt en de facto is het door hen geproduceerde Bijlage 10 in het bestemmingsplan onacceptabel. Vooral punt 9 van de genoemde notitie maakt niet duidelijk tussen wie de gemeente en welke initiatiefnemer privaatrechtelijk een overeenkomst moet worden gesloten.

Reactie gemeente:

Wie initiatiefnemer is, is niet relevant voor planologische afwegingen. Privaatrechtelijk is tussen de gemeente en de ontwikkelende partij een overeenkomst gesloten. Bij een wisseling van de ontwikkelende partij zal de overeenkomst via kettingbeding worden overgedragen.

1.2a

Het perceel 1630 is niet in eigendom van initiatiefnemer. Dus voor de inrichtingseisen voor het perceel E1630 dient ook een privaatrechtelijke overeenkomst te worden afgesloten met de gemeente. Bovendien blijkt uit het Kadaster dat dit eigendom belast is met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel voor Brabant Water N.V.

Reactie gemeente

Perceel E 1630 is inderdaad niet in eigendom van initiatiefnemer. Er zijn ook geen inrichtingseisen voor dit perceel meegenomen. Dit perceel valt buiten het plangebied en de situatie op dit perceel blijft gehandhaafd zoals het nu is.

1.2b

Gelet op het belang van de landschappelijke buffer tussen de dorpskern en buurtschap Heiereind behoort specifieke inrichtingseisen aan de eigenaar van perceel E1630 te worden gesteld. De niet-landschappelijke, nu bestaande omheining van laurierstruiken van meer dan 4 meter breed en 3 tot 4 meter hoog dient vervangen te worden met passende lage aanplanting, waardoor de buffer blijft bestaan.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze zienswijze is de 'openheid' in het landschappelijk inpassingsplan aangepast naar 'groene buffer'. 'Openheid' betekende in dit initiatief dat bebouwing niet gewenst is. Het betekent niet dat op elke locatie lange doorzichten mogelijk moeten zijn naar het achterliggende landschap. In de Structuurvisie van de gemeente Bergeijk staat deze zone aangegeven als 'Landschappelijke buffer tussen kernen en buurtschappen'. Rondom cultuurhistorisch waardevolle buurtschappen en linten is het wenselijk om landschappelijke buffers in stand te houden of zelfs te herstellen. Deze buffers moeten voorkomen dat deze clusters en linten vastgroeien aan elkaar of aan een kern. Verder staan er geen eisen in qua openheid van het landschap. De groene ruimte tussen de nieuwe woningen kan worden gehandhaafd waardoor er geen specifieke inrichtingseisen aan de eigenaar van perceel E1630 hoeven worden gesteld.

1.2c

Van Dun Ontwerp & Planologie heeft geen zorgvuldige dialoog met de buurt gevoerd met veel onduidelijkheden en open vragen tot gevolg.

Reactie gemeente

Idem als 1.1a

1.3a

Er is niet echt antwoord gegeven op de vraag welke belanghebbenden met het plan worden gediend.

Reactie gemeente

Er is sprake van een particulier initiatief. In de toelichting van het bestemmingsplan is toegelicht dat, naast het belang van de initiatiefnemer, er ook een groot maatschappelijk belang wordt gediend door een bijdrage te leveren aan het saneren van een voormalig agrarisch bedrijf in de gemeente Bergeijk.

1.3b Groot maatschappelijk belang

Gesteld wordt dat de sanering van een in de omgeving gelegen verouderde varkenshouderij in het buitengebied van Bergeijk van groot maatschappelijk belang is, als maatschappelijke tegenprestatie om in de bebouwde kom van de Voorderstraat een grote woning te bouwen. Er wordt verzocht dit nader toe te lichten.

Reactie gemeente:

De raad van Bergeijk heeft beleidsregels opgesteld voor het toevoegen van woningen. Dit beleid houdt in dat er met het toevoegen van woningen een groot maatschappelijk belang gediend moet worden. Wanneer er sprake is van een groot maatschappelijk belang is door de raad uitgewerkt. Er is (o.a) sprake van een groot maatschappelijk belang wanneer er sprake is van een substantiële verbetering van het woonmilieu. Hiermee wordt bedoeld de sanering van bedrijf in een woonomgeving. In het bestemmingsplan is een koppeling gemaakt dat woningbouw slechts mogelijk is wanneer het voormalige agrarische bedrijf op de locatie Braambos 10 is gesaneerd.

1.3c

Het bouwen van woningen in onder meer het buitengebied is slechts onder gestelde voorwaarden kwaliteitswinst. Het omschrijven hoe mooi hagen en bomen kunnen zijn is geen antwoord op de vraag. Het gaat om goede inpassing en beeldkwaliteit.

Reactie gemeente:

Zoals in het verslag omgevingsdialoog genoemd wordt de ruimtelijke kwaliteitswinst van de woning in het buitengebied behaald door de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel. Een ruimte-voor-ruimte woning dient tevens zorgvuldig landschappelijk ingepast te worden. Het landschappelijk inpassingsplan is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Hierin zijn de richtlijnen getekend en omschreven waaraan de inrichting van het gebied aan moet voldoen.

1.3d

Er wordt verzocht nader toe te lichten waarom de woning aan Eind 1 niet onevenredig wordt aangetaast.

Reactie gemeente:

Voor de woning aan de Eind 1 zullen geen onevenredige belemmeringen ontstaan omtrent privacy, daglichttoetreding of bezonning. Bovendien zal geen schade aan de woning aan de Eind 1 kunnen ontstaan door het bouwen van de woning aan de Voorderstraat.

1.3e

In het bestemmingsplan kan het niet-toepassen van zandwallen en dergelijke opgenomen worden om te zorgen dat de ophoging van het huidige maaiveldniveau beperkt blijft. Waarom zou dat niet kunnen en waarom wachten tot een aanvraag omgevingsvergunning? Die aanvraag wordt getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan en als daar niets over wallen geschreven staat is het dus toegestaan.

Reactie gemeente:

De regels zijn zodanig aangepast dat het ophogen van het huidige maaiveldniveau beperkt blijft.

1.3f

Er is geen duidelijk beeld van de waardevolle zichtrelatie. Er wordt verzocht om deze nader te omschrijven en te verbeelden.

Reactie gemeente

De historische bebouwingslinten Voorderstraat en de Heiereind worden niet met elkaar verbonden in de beoogde ontwikkeling. Omdat ze allebei historisch zijn gegroeid en een eigen identiteit hebben, is het van belang dat een groene buffer tussen de linten behouden blijft. Hierbinnen is geen bebouwing gewenst zodat de stedenbouwkundige structuren van de dorpskern en het buurtschap gehandhaafd en leefbaar blijven en voorkomt dat de clusterbebouwing van de Heiereind aan de kern van Riethoven vastgroeit.

1.3g

Alle zienswijzen worden tezamen met het ontwerpbestemmingsplan ter goedkeuring aan de raad voorgelegd.

Reactie gemeente

In deze zienswijzennota worden de ingebrachte zienswijzen behandelend en de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn verwoord in deze nota. De zienswijzen worden tezamen met het ontwerpbestemmingsplan inderdaad ter goedkeuring aan de raad voorgelegd.

Zienswijze 2

2.1 Omgevingsdialoog

Helaas heeft er geen dialoog plaats gevonden, enig een e-mail response op vragen, maar niet alle vragen waren afdoende beantwoord.

Reactie gemeente

In het kader van het coronavirus heeft initiatiefnemer er destijds voor gekozen om geen fysieke dialoog bijeenkomst(en) te houden. Derhalve is de dialoog schriftelijk uitgevoerd en zijn de gestelde vragen schriftelijk beantwoord. Hoewel een dialoog geen ruimtelijke relevantie heeft, hebben wij naar aanleiding van de ingediende zienswijze opnieuw gevraagd om in dialoog te gaan.

2.2 Koppeling van beide projecten en bebouwingslint

Cultuurhistorisch is het niet verantwoord om de gehuchten Heiereind en Voort te koppelen of het bebouwinglint te verlengen. Op het landschappelijk inpassingsplan is niet duidelijk hoe de buffer wordt behandeld. Er is geen lijst van landschapsbeplanting daarvoor opgenomen.

Reactie gemeente

De historische bebouwingslinten Voorderstraat en Heiereind worden niet met elkaar verbonden in de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen inrichtingseisen voor de buffer meegenomen. Dit perceel valt buiten het plangebied en de situatie op dit perceel blijft gehandhaafd zoals het nu is. Naar aanleiding van deze zienswijze is de 'openheid' in het landschappelijk inpassingsplan aangepast naar 'groene buffer'. 'Openheid' betekende in dit initiatief dat bebouwing niet gewenst is. Het betekent niet dat op elke locatie lange doorzichten mogelijk moeten zijn naar het achterliggende landschap.

2.3a Belanghebbenden

Er is geen sprake van groot maatschappelijk belang, zoals aangeduid bij het project op de Voorderstraat. Een sanering van een kavel elders kan toch niet de enige reden zijn tot goedkeuring van een bestemmingsplanwijziging?

Reactie gemeente

De raad van Bergeijk heeft beleidsregels opgesteld voor het toevoegen van woningen. Dit beleid houdt in dat er met het toevoegen van woningen een groot maatschappelijk belang gediend moet worden. Wanneer er sprake is van een groot maatschappelijk belang is door de raad uitgewerkt. Er is (o.a) sprake van een groot maatschappelijk belang wanneer er sprake is van een substantiële verbetering van het woonmilieu. Hiermee wordt bedoeld de sanering van bedrijf in een woonomgeving. In het bestemmingsplan is een koppeling gemaakt dat woningbouw slechts mogelijk is wanneer het voormalige agrarische bedrijf op de locatie Braambos 10 is gesaneerd.

2.3b

Het is ergerlijk dat de gemeenschap opdraait voor de kosten, maar dat wil niet zeggen dat het ingezet kan worden om vermogende partijen vrij spel te geven.

Reactie gemeente:

Het is niet duidelijk omschreven voor welke kosten de gemeenschap moet opdraaien met de beoogde ontwikkeling. Met de beoogde ontwikkeling wordt de gemeenschap niet belast met extra kosten.

2.3c

Verder voldoet de aangegeven aanleiding 'ruimtelijke kwaliteitswinst' in niet aan de door gemeente Bergeijk vastgestelde definitie van groot maatschappelijk belang. Wat is er momenteel anders dan voorgaande jaren, toen gemeente Bergeijk soortgelijke aanvragen niet heeft goedgekeurd?

Reactie gemeente

Een initiatief wordt getoetst op basis van de op dat moment geldende wetten en beleidsregels. Daarnaast dient de initiatiefnemer bereid zijn om tegemoet te komen aan de voorwaarden voor het groot maatschappelijk belang.

2.4a

De situatieschets is nog niet helder. De vorm, stijl en positie van het hoofdgebouw en bijgebouwen op het perceel zijn onvoldoende om een duidelijk beeld of het uitzicht vanuit een omliggende woning wordt belemmerd.

Reactie gemeente

Voor het bouwen van de woningen zal na de vaststelling van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning activiteit 'bouwen' aangevraagd moeten worden. De architect zal de woningen ontwerpen en dit ontwerp zal beoordeeld worden door de gemeente Bergeijk. De exacte vorm, stijl en positie zal bij de aanvraag om een omgevingsvergunning nader uitgewerkt worden. De positie van de woning, de maximale inhoud en de maximale goot- en bouwhoogtes zijn wel geborgd in de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan.

2.4b

We zien graag een duidelijke omschrijving van het project, zoals dat ook is omschreven in de bestemmingsplanwijziging voor Eijkereind 27 onder 3.2 Beeldkwaliteit (NL.IMRO.1724.BPUeyk0010), zodat we inhoudelijk meer weten waarover de bestemmingsplanwijziging gaat. Wat betreft bouwstijl zou het passend zijn dat de gebouwen aansluiten bij de meer karakteristieke woningen in Kempische bouwstijl van het Eind, Heiereind en de Voorderstraat en daarmee passen in deze Kempische gemeente.

Reactie gemeente

We zijn van uit gegaan dat bestemmingsplan "Eijkereind 97" bedoeld wordt voor de bestemmingsplanwijziging die wordt aangehaald. Dit betreffende bestemmingsplan is al een aantal jaren oud. In nieuwe bestemmingsplannen worden geen beeldkwaliteitsplannen meer opgenomen. Een bouwplan wordt getoetst aan de welstandsregels zoals opgenomen in de nota van Welstand. Een bouwplan moet aan de redelijke eisen van welstand voldoen. Op dit moment is er nog geen bouwplan beschikbaar. De exacte vorm, stijl en positie van de woningen zullen daarom nader worden uitgewerkt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning.

2.4c

Het is van belang dat er sprake is van een voortuin aan de Voorderstraat en dat gebouwen bijvoorbeeld op dezelfde afstand van de weg liggen als naastgelegen pand op de Voorderstraat 5, zoals ook in 1800 het geval was. Tevens is een garage aan de voorzijde niet gewenst. Het is nu niet duidelijk waar de oprit zal zijn.

Reactie gemeente:

Door het opnemen van een bouwvlak en bouwregels is het niet mogelijk om vóór de woning bouwwerken hoger dan 1 meter te realiseren. Een garage kan dus niet aan de voorzijde komen te liggen. Op een afstand van minimaal 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn zijn pas bijbehorende bouwwerken/gebouwen toegestaan. Bovendien ligt de voorzijde van het bouwvlak van de beoogde woning gelijk aan de naastgelegen woning aan de Voorderstraat 5. Waar de oprit exact zal komen binnen het woonbestemmingsvlak kan nog nader bepaald worden. Er zal een vrijstaande woning gerealiseerd worden, waardoor de woning niet tegen de woning aan de Voorderstraat 5 richting het westen geplaatst zal worden, zoals in 1800 het geval was.

2.4d

De verordening geeft aan dat de kruising open moet blijven aangezien het zeer passend en streekeigen is. Bebouwing tot aan de kruising belemmert dit aanzien. Bovendien is het verstandig om de kruising overzichtelijk te houden voor de verkeersveiligheid. Zorg ervoor dat het zicht open blijft.

Reactie gemeente

Door het opnemen van een bouwvlak en bouwregels is het niet mogelijk om vóór de woning bouwwerken hoger dan 1 meter te realiseren. Indien een haag te hoog wordt en dit de verkeersveiligheid in gevaar brengt kan hierop worden gehandhaafd. Zodoende kan de hoogte van de haag worden beperkt. Het zicht bij de kruising zal op deze wijze behouden blijven.

2.4e

We zien graag een minimale ophoging van het maaiveld. Gezien de huidige bouwnormen wordt er, wanneer er inderdaad gebouwd gaat worden aan de Voorderstraat, het maaiveld opgehoogd.

Reactie gemeente

Er is nog niet gestart met de uitwerking van de omgevingsvergunning activiteit bouwen. Vooralsnog is er geen inzicht of ophoging wenselijk dan wel noodzakelijk is en zal de woning op de huidige maaiveldhoogte gerealiseerd worden. Om omwonenden gerust te stellen zijn de regels zodanig aangepast dat het ophogen van het huidige maaiveldniveau beperkt blijft.

Zienswijze 3

3.1 Kleinschalig kamperen

Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid bij omgevingsvergunning af te wijken van het gebruik ten behoeve van kleinschalig kamperen ten behoeve van maximaal 25 kampeermiddelen. Het bestemmingsvlak is veel te klein om ruimte te geven aan 25 kampeermiddelen. Dit zal veel overlast geven in de nabije omgeving, zoals geluidsoverlast en het zal voor meer verkeersbewegingen zorgen. Bovendien is er op een paar honderd meter afstand al een camping en er is daarmee geen noodzaak voor kampeermogelijkheden op die locaties.

Reactie gemeente:

Bij alle woonbestemmingen in het buitengebied bestaat de mogelijkheid om het kleinschalig kamperen via een afwijkingsbevoegdheid te realiseren. Deze voorwaarden en de afwijkingsmogelijkheid zijn dus niet specifiek in het leven geroepen om enkel op deze specifieke locatie relatief eenvoudig een camping te realiseren. Om aan de zienswijze tegemoet te komen is de afwijkingsbevoegdheid omtrent het kleinschalig kamperen geschrapt.

3.2 Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte van 9 meter is te hoog voor deze locaties aan de rand van het dorp. Hier zou een bouwwerk van drie bouwlagen gerealiseerd kunnen worden. De voorkeur gaat uit naar een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Reactie gemeente:

Bij het bepalen van de goot- en nokhoogten is gekeken naar de omliggende woningen. In de Voorderstraat is de maximale goothoogte gesteld op 4 of 6 meter. Daarbij is opgenomen dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte vermeerderd met 5 meter. Dit komt derhalve neer op een maximale bouwhoogte van 9 tot 11 meter voor de omliggende woningen. Voor de omliggende woningen in de Heiereind is de maximale goothoogte gesteld op 5,5 meter en de maximale bouwhoogte op 10 meter. In dit bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen. Dit sluit derhalve aan bij het vigerend planologisch regime in de omgeving. Het verder verlagen van de hoogten achten wij om die reden niet nodig.

3.3 Vrije strook

Er wordt gewenst dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat aan een zijde van vrijstaande hoofdgebouwen een strook van 2,5 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens vrij dient te blijven van bijbehorende bouwwerken. Dit mede gezien het feit dat de bouwvlakken op beide percelen aan de grote kant zijn.

Reactie gemeente:

In de regels is opgenomen dat voor het hoofdgebouw een minimale afstand van 3 meter tot aan perceelsgrenzen aangehouden moet worden. Voor bijbehorende bouwwerken is hier geen nadere bepaling voor opgenomen. Bij omliggende woningen is ook geen beperking voor bijbehorende bouwwerken binnen een strook van 2,5 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens opgenomen. In het kader van rechtsgelijkheid is voor de beoogde woningen aangesloten bij de vigerende regels voor de omliggende woningen.

3.4 Uitzicht en privacy

De woning van client is gekocht vanwege het vrije uitzicht en de privacy. Als het plan doorgang vindt zal hiervan geen sprake meer zijn, of zal het althans drastisch verminderen.

Reactie gemeente

Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Er zal tevens geen sprake zijn van een onevenredige afbreuk van de privacy.

3.5

Cliënten zijn van oordeel dat men in het algemeen terughoudend moet zijn met bestemmingsplanwijzigingen in het buitengebied. Als er simpelweg besloten wordt om in het buitengebied te bouwen dan is het hek van de dam. De burgers willen een consistent beleid, zodat ze ook beslissingen voor de langere termijn kunnen nemen (zoals het kopen van een huis op een specifieke locatie).

Reactie gemeente

Bij de koop van een woning kunnen geen rechten worden ontleend aan het aanwezige vrije uitzicht voor de toekomst. Het plan past binnen de vigerende beleidskaders om een woning in het buitengebied toe te staan.

Zienswijze 4

4.1 Ruimte-voor-ruimteregeling

Het bestemmingsplan heeft misschien voordelen elders, maar onaanvaardbaar grote nadelen rondom het plangebied Voorderstraat – Heiereind ong.

Reactie gemeente:

In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan is te lezen dat er geen onevenredige nadelige consequenties gepaard gaan met de ontwikkeling.

4.2 Onvoldoende kwaliteitswinst

Ten aanzien van de woonkavel aan het Heiereind wordt er in het geheel geen regionale tegenprestatie geleverd ten aanzien van ruimtelijke kwaliteitswinst. Cliënt is van mening dat met dit plan een onaanvaardbare aantasting zal optreden van de regionale ruimtelijke kwaliteiten.

Reactie gemeente

Zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan omschreven is wordt voldaan aan de milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door de koop van een ruimte-voor-ruimte titel en er zal dus geen aantasting optreden van regionale ruimtelijke kwaliteiten.

4.3 Het plan zorgt voor een ernstige aantasting van de omgeving

Met de komst van het voorliggende plan zal het gewilde stukje met vrij uitzicht komen te vervallen. De aantrekkingskracht van het bankje op de gemeenteground zal met dit plan dan ook grotendeels verdwijnen. Ook zal het zicht van het naastgelegen perceel bij de Heiereind gaan bestaan uit een zicht op een haag over de gehele lengte van de perceelsgrens en een woning met een muur die 20 meter lang mag zijn. Enig zicht wat nog over zou blijven wordt beperkt door de bomen die het Landschappelijk inpassingsplan voorschrijft op het zuidelijke deel van het perceel. Er zal in de beoogde situatie een gesloten landschap ontstaan in plaats van een half open agrarisch landschap. Het laatste restant van de open landschappelijke buffer zal in de beoogde situatie komen te vervallen. Ten slotte wordt benadrukt dat er een beeldkwaliteitsplan ontbreekt.

Reactie gemeente

Het klopt dat vanaf de Voorderstraat een zichtlijn naar het achterliggende landschap zal worden doorbroken door de nieuwe woningen. Het half gesloten agrarisch landschap, zoals aangegeven is in de kaart van de Structuurvisie, behelst een zone rondom Riethoven. Op dit schaalniveau moet gekeken worden om de afwisseling tussen korte en lange zichtlijnen te ervaren. Langs de zuidoostzijde van Riethoven zijn vanaf de Boshovensestraat meerdere zichtlijnen naar het zuiden toe. Langs de Voorderstraat is een open stuk zichtbaar tussen nummer 3 en 1c waarbij een zichtlijn naar het achterliggende landschap waarneembaar is. Ten slotte zijn aan het Eind meerdere korte en langere zichtlijnen zichtbaar richting het zuiden en oosten. Dus met dit initiatief zal niet het laatste stukje vrije uitzicht verdwijnen. Er blijft een goede afwisseling over tussen een gesloten en open landschap met lange en korte zichtlijnen.

4.4 Flora & fauna

Het uitgevoerde onderzoek is op een verkeerd moment uitgevoerd en niet alles is onderzocht. Er dient alsnog een deugdelijk ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd om de gevolgen voor de flora en fauna goed in beeld te brengen. Uit observaties van cliënt en andere omwonenden blijkt namelijk dat er diverse soorten zitten, zoals de aanwezige kikkers, salamanders, spitsmuizen en het is jachtgebied van de buizerd. Tevens ontbreekt nader onderzoek naar waar vleermuizen daadwerkelijk foerageren en van welke vliegroutes die gebruik maken. Ten aanzien van de beschermde vleermuis is het aanneemelijk dat een massief bouwwerk met een hoogte van 9 meter een aanzienlijk obstakel zullen vormen.

Reactie gemeente

Een quickscan flora en fauna is een onderzoek dat is opgebouwd uit twee onderdelen, te weten een bureaustudie en een veldinspectie. De bureaustudie onderzoekt of er in de omgeving van de planlocatie waarnemingen zijn van territoria of voortplantingslocatie van zwaarder beschermde soorten. Bij de veldinspectie wordt onder meer onderzocht of de aanwezige structuren die mogelijk worden aangetaast, potentiële voortplantings- en verblijfplaatsen of vaste routes zijn voor zwaarder beschermde diersoorten. In principe kan dit jaarrond worden uitgevoerd. Vaak zijn jaarrond beschermde nestlocaties van sommige soorten in de winter zelfs beter waarneembaar door de afwezigheid van gebladerte. Indien er potentiële verblijfplaatsen aanwezig blijken te zijn, kan er een vervolgonderzoek worden geadviseerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat door ontbreken van potentiële vaste voortplantings- en verblijfslocaties en vaste vliegroutes voor vleermuizen nader onderzoek hiernaar in een ander jaargetijde niet relevant is. De meest kwetsbare elementen die voor de instandhouding van beschermde soorten zorgen, ontbreken op beide locaties. E.e.a. is nader toegelicht in paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan en bijlage 6 van de toelichting.

4.5 Stikstof

Er is gebruik gemaakt van een verouderde versie van AERIUS. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat er negatieve effecten te verwachten zijn op omliggende Natura 2000-gebieden. Het plan is op dit punt onzorgvuldig voorbereid. Ten aanzien van de gebruiksfase is alleen rekening gehouden met het reguliere gebruik van een regulier formaat woning door de bewoners. Dat is onvoldoende, bijvoorbeeld voor personeel voor onderhoud van de tuin. Daarbij is het aanneemelijk dat gezien de omvang van de woningen en toegestane bijgebouwen een hout- of palletkachel noodzakelijk zal zijn. Daarbij komt nog bovenop dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf of kleinschalig kamperen. De daardoor te verwachten verkeersbewegingen en aanwezige faciliteiten dienen te worden in de berekening. Doordat de invoerwaarden te laag zijn, zijn de uitkomsten niet bruikbaar.

Reactie gemeente:

Op 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en natuurbescherming in werking getreden. De rekenmethode wordt sindsdien met enige regelmaat aangepast. Bij vaststelling van het plan is gebruik gemaakt van de op dat moment geldende rekenmethode. Uit deze berekening blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op omliggende Natura 2000-gebieden. Bij de berekening is er wel rekening mee gehouden dat geen sprake is van een regulier formaat woning. In de CROW-normen zijn per woningtypes verschillende verkeersgeneraties opgenomen. De verkeersgeneratie van een vrijstaande koopwoning is het hoogst van de verschillende woningtypes. Er is uitgegaan van deze maximale verkeersgeneratie. Extra bewegingen ten behoeve van eventueel personeel hoeft derhalve niet meegenomen te worden. Indien een hout- of palletkachel wordt toegepast zal bij de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouw aangetoond moeten worden dat deze niet zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Naar verwachting zal dit echter niet worden toegepast. Bij een beroep of bedrijf aan huis is opgenomen dat dit geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waardoor is verzekerd dat er niet veel extra verkeersbewegingen als gevolg van het beroep of bedrijf aan huis te verwachten zijn. Om aan de zienswijze tegemoet te komen is de afwijkingbevoegdheid omtrent het kleinschalig kamperen geschrapt. De uitkomsten van de AERIUS-berekening zijn dus bruikbaar voor het bestemmingsplan.

4.6 Waterhuishouding

De grond filtreert uitermate slecht. Door de algemene beleidsregel ten aanzien van waterhuishouding te volgen wordt er onvoldoende rekening gehouden met de slechte huidige waterproblematiek op de locatie. Er dient nader onderzoek hierna plaats te vinden om te waarborgen dat omwonenden geen wateroverlast krijgen. Gezien de bijzondere situatie in het plangebied dient er gespecialiseerd onderzoek te worden gedaan door een hydroloog om een goede waterhuishouding te waarborgen. Waarbij de conclusie naar verwachting zal zijn dat de toevoeging van een woonkavel aan het Heiereind niet mogelijk zal zijn zonder grote nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. Als de eisen uit het beleid ten aanzien van de te realiseren bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening wel worden aangehouden, wordt dat onvoldoende gewaarborgd door de planregels. De huidige voorwaarde biedt onvoldoende waarborgen en is onzorgvuldig geformuleerd.

Reactie gemeente:

Het waterschap heeft beoordeeld dat voor de beoogde bebouwing het realiseren van de retentievoorziening voldoende is om nadelige gevolgen voor de waterhuishouding uit te kunnen sluiten. Daarbij is al rekening gehouden met het bodemtype. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Wel is de voorwaardelijke verplichting waterberging in de regels van het bestemmingsplan aangepast.

4.7: Verkeersveiligheid Voorderstraat

Door de slechte infiltratiewaarden van de bodem zal veel water in de berm en op de weg komen te liggen met grote gevolgen voor de verkeersveiligheid. Daarnaast ontstaat een belemmering van het zicht op de hoek van de Voorderstraat-Heiereind met de komst van een woning en een haag als erfafscheiding zal er geen vrij zicht meer zijn op het aankomende verkeer.

Reactie gemeente:

Door het opnemen van een bouwvlak en bouwregels is het niet mogelijk om vóór de woning bouwwerken hoger dan 1 meter te realiseren. Indien een haag te hoog wordt en dit de verkeersveiligheid in gevaar brengt kan hierop worden gehandhaafd. Zodoende kan de hoogte van de haag worden beperkt. Het zicht bij de kruising zal op deze wijze behouden blijven. Zoals reeds benoemd heeft het waterschap beoordeeld dat nadelige gevolgen omtrent wateroverlast uitgesloten kunnen worden.

4.8 Paardenbak

Er wordt een nogal opmerkelijke en vergaande mogelijkheid in het bestemmingsplan geboden ten aanzien van de mogelijkheid om een paardenbak te realiseren.

Reactie gemeente

De mogelijkheid tot het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een paardenbak is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze afwijkingsbevoegdheid is in het vigerende bestemmingsplan voor iedere woonbestemming opgenomen. Om aan de zienswijze tegemoet te komen is de mogelijkheid om een paardenbak te realiseren geschrapt uit het bestemmingsplan.

4.9 Camping

Zonder dit te benoemen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan, wordt er een mogelijkheid in het leven geroepen om relatief eenvoudig een camping te realiseren. Er wordt bezwaar geuit tegen de formulering van de voorwaarden die in artikel 3.5.1 van de regels zijn opgenomen.

Reactie gemeente

Bij alle woonbestemmingen in het buitengebied bestaat de mogelijkheid om het kleinschalig kamperen via deze afwijkingsbevoegdheid te realiseren. Deze voorwaarden en de afwijkingsmogelijkheid zijn dus niet specifiek in het leven geroepen om enkel op deze specifieke locatie relatief eenvoudig een camping te realiseren. Om aan de zienswijze tegemoet te komen is de afwijkingsbevoegdheid omtrent het kleinschalig kamperen geschrapt.

4.10 Archeologische waarden

Het bestemmingsplan zorgt voor een onaanvaardbare aantasting van de archeologische waarden.

Reactie gemeente:

Middels de opname van een dubbelbestemming en middels het beschermen van archeologische waarden in de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat er archeologisch onderzoek plaats zal moeten vinden binnen het plangebied. Het vervolgonderzoek zal worden uitgevoerd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouw.

4.11 Geen bebouwingsconcentratie

Er is geen sprake van een aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing, de enkele woningen die aanwezig zijn aan het Heiereind zijn onvoldoende om sprake te laten zijn van een bebouwingslint. Er zijn 5 gebouwen die aangemerkt zouden kunnen worden als min of meer aansluitend. In de gebiedsvisie Bebouwingsconcentratie Gemeente Bergeijk wordt het volgende gezegd over bebouwingsconcentraties: In een bebouwingsconcentratie komen circa 10-20 gebouwen of bouwvlakken voor in een vlakvormige of lijnvormige structuur met geringe afstanden tussen de gebouwen of bouwvakken. Aangezien er 5 gebouwen zijn wordt hier geheel niet aan voldaan. Daarnaast is opgenomen in de gebiedsvisie dat het bouwperceel van een ruimte-voor-ruimte woning een minimale breedte dient te hebben van 35 meter om het relatief open karakter overeind te houden. Het bouwperceel aan het Heiereind heeft een breedte van circa 28 meter. Daarbij is er na de ontwikkeling geen sprake meer van een open karakter.

Reactie gemeente:

In de gebiedsvisie bebouwingsconcentratie van de gemeente Bergeijk is de voorwaarde van circa 10-20 gebouwen als één van de vier criteria opgenomen die gelden voor een bebouwingsconcentratie. Conform de gemeentelijke gebiedsvisie is sprake van een bebouwingsconcentratie indien aan minstens drie van deze 4 criteria is voldaan. Er hoeft dus niet specifiek aan dit criterium voldaan te worden. Het Heiereind is zelfs specifiek als een bebouwingsconcentratie aangeduid. Het bouwperceel heeft een kortere breedte om het open karakter te behouden. Bovendien is de breedte van de woonbestemming 33 meter in plaats van de genoemde 28 meter. Er is een variantenstudie uitgevoerd, waarbij ook een breder perceel was opgenomen. In overleg met de gemeente is echter bepaald dat vanwege de noodzakelijke openheid van de oost-west buffer een bouwperceel met een kortere breedte gewenst is. De beoogde locatie voor de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning betreft derhalve een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie.

4.12

De gebiedsvisie Bebouwingsconcentratie is nagenoeg niet toegepast, in het bijzonder voor wat betreft de voorwaarden ten aanzien van de versterking ruimtelijke kwaliteit. Dit is geregeld in hoofdstuk 5 van de gebiedsvisie. Aan de uitgangspunten die worden genoemd wordt niet voldaan en daarbij lijken deze geheel niet te zijn getoetst. Op dit punt is er sprake van een onzorgvuldige voorbereiding en een motiveringsgebrek.

Reactie gemeente:

De voorwaarden ten aanzien van de versterking ruimtelijke kwaliteit zijn bij het bestemmingsplan in acht genomen. Aan de beeldkwaliteitsaspecten voor de bebouwing, zoals architectuur en materiaalgebruik zal bij de omgevingsvergunning bouw worden getoetst. In paragraaf 3.3.2 van de toelichting bestemmingsplan ontbrak een toetsing aan de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentratie. Deze wordt alsnog opgenomen.

4.13 Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is uitgedeeld op de heetste dag van het jaar, midden in de vakantie en met zeer beperkte tijd tot reageren. Veel door de plannen getroffen eigenaren van omliggende percelen zijn niet op de hoogte gesteld van de plannen en zijn derhalve door cliënt pas op 5 juli 2021 op de hoogte gebracht. Naar mening van eiser heeft de omgevingsdialoog zeer onzorgvuldig plaatsgevonden en heeft de omgeving geen redelijke kans gehad om bezwaren tegen de plannen te uiten of deze op enige manier te beïnvloeden.

Reactie gemeente

In het kader van het coronavirus heeft initiatiefnemer er destijds voor gekozen om geen fysieke dialoog bijeenkomst(en) te houden. Derhalve is de dialoog schriftelijk uitgevoerd en zijn de gestelde vragen schriftelijk beantwoord. Hoewel een dialoog geen ruimtelijke relevantie heeft, hebben wij naar aanleiding van de ingediende zienswijze opnieuw gevraagd om in dialoog te gaan.

4.14 Planschade

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen wij u andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Reactie gemeente:

Er is nog geen duidelijkheid over het feit of de beoogde ontwikkelingen zullen leiden tot planschade. Voor een eventuele tegemoetkoming van planschade bestaat een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Deze is te vinden in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor dient een apart verzoek te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders.

3. Staat van wijzigingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het (ontwerp)bestemmingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan zijn als volgt gewijzigd:

<i>Artikel</i>	<i>Ontwerpbestemmingsplan</i>	<i>Gewijzigde regeling</i>	<i>Toelichting</i>
1.	-	maaiveld: de gemiddelde hoogte van terrein, grenzende aan het peil, ter plaatse van de entree, op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.	Begrip maaiveld toegevoegd
1.	-	peil: - voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang. - in andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende maaiveld, ter plaatse van de entree.	Begrip peil toegevoegd
2.	peil: aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.	peil: - voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang. - in andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende maaiveld, ter plaatse van de entree.	Wijze van meten van het peil beter gedefinieerd
3.2.4	PAARDENBAKKEN Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende voorwaarden: a. Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak. b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij paardenbakken mag niet meer bedragen dan 2 m. c. De oppervlakte van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 800 m ² . d. Het bouwen van lichtmasten is niet toegestaan.	-	Regeling verwijderd ivm zienswijze
3.4.2	-	<i>Ophogen maaiveld</i> Het ophogen van het terrein vanaf het maaiveld is niet toegestaan.	Toegevoegde regeling

3.4.3	-	<i>Afwijken ophogen maaiveld</i> Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het ophogen van het maaiveld, zoals bepaald in lid 3.4.2, tot een hoogte van maximaal 50 cm indien de ophoging stedenbouwkundig inpasbaar is.	Toegevoegde regeling
3.5	3.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSGEBEELDEN 3.5.1 KLEINSCHALIG KAMPEREN Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van kleinschalig kamperen bij de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden: - De woonfunctie binnen het bestemmingsvlak als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar blijft. - De totale omvang voor kleinschalig kamperen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 25 kampeermiddelen uitsluitend op of aansluitend aan het bestemmingsvlak 'Wonen', in de bestemming 'Agrarisch'. - Algemene voorzieningen dienen binnen het bestemmingsvlak te worden gesitueerd waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 75 m². - Het kleinschalig kampeerterrein mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven. - Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen. - Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. augustus 2012.	-	Regeling verwijderd ivm zienswijze
3.6.1	3.6 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING 3.6.1 HEMELWATER Het gebruik van de gebouwen en gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' en/of de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - groot maatschappelijke belang' overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 is uitsluitend	3.5 Voorwaardelijke verplichting <i>3.5.1 Voorwaardelijk verplichting waterberging</i> Het gebruik van de gebouwen en gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' en/of de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - groot maatschappelijke belang' overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 is uitsluitend	Regeling aangepast nav uitspraak Raad van State

	toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarde: a. Hemelwater, afkomstig van daken van woningen en bijgebouwen dient op eigen terrein te worden geborgen dan wel te worden geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 60 m³ per 1000 m² dakvlak dient te worden gerealiseerd. b. In afwijking van het bepaalde onder a, mag een alternatieve hemelwatervoorziening op eigen terrein worden gerealiseerd, mits deze aantoonbaar minimaal gelijkwaardig is.	toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarde: a. Hemelwater, afkomstig van daken van woningen en bijgebouwen en van verhard oppervlak dient op eigen terrein te worden geborgen dan wel te worden geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per m² verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd; b. In afwijking van het bepaalde onder a, mag een alternatieve hemelwatervoorziening op eigen terrein worden gerealiseerd, mits deze aantoonbaar minimaal gelijkwaardig is; c. De bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening als bedoeld onder a en b dient in stand te worden gehouden.	
3.6.3	3.6.3 SLOOP Het (doen/laten) gebruik(en) en het bebouwen van de bestemming 'Wonen' ter plaatse van functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - groot maatschappelijk belang' is uitsluitend toegestaan indien alle bebouwing van het varkens- en rundveebedrijf aan de Braambos 10 te Westerhoven is gesaneerd conform de tekening die is opgenomen in Bijlage 2, uitgezonderd de met groen aangegeven bebouwing.	3.5.3 Sloop Het (doen/laten) gebruik(en) en het bebouwen van de bestemming 'Wonen' ter plaatse van functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - groot maatschappelijk belang' is uitsluitend toegestaan indien alle bebouwing van het varkens- en rundveebedrijf aan de Braambos 10 te Westerhoven is verwijderd en verwijderd blijft conform de tekening die is opgenomen in Bijlage 2, uitgezonderd de met groen aangegeven bebouwing.	Regeling aangescherpt obv inspraakreactie
4.3.2, lid e	plaatsvinden binnen een bouwvlak in de bestemming 'Wonen'.	-	Ter bescherming archeologische waarden
5.3.2, lid e	plaatsvinden binnen een bouwvlak in de bestemming 'Wonen'.	-	Ter bescherming archeologische waarden