

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Bestemmingsplan “RvR Boshovensestraat, naast 4a”

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “RvR Boshovensestraat, naast 4a” heeft vanaf 22 april 2023 voor zes weken ter inspraak gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijze worden ingediend aan gaande het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de zienswijzentermijn zijn er 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota samengevat en beantwoord. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat de zienswijzen slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken. In verband met de privacy van de reclamanten van de zienswijzen zijn de namen en adressen van de reclamanten niet opgenomen in deze nota. In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van eventuele ambtshalve aanpassingen. In hoofdstuk 4 zijn alle wijzigingen samengevat.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1

1.1 Het plan leidt tot aantasting van de zichtlijnen

Doordat het bouwblok van de woning zeer kort aan de straatzijde is voorzien, met daarbij een max. inhoud van 1000 m³ en een nokhoogte van 10 meter wordt de open, verre zichtlijn erg aangetast. Het verloren gaan van deze zichtlijn komt tevens niet overheen met hetgeen gesteld in de “Gebiedsvisie Bebouwingconcentraties 2011”, zijnde het behoud van deze open zichtlijnen als vereiste bij bebouwingsconcentraties.

1.2 Het plan leidt tot minder lichtinval/bezonnning

Het ingetekende bouwblok met een max. toegestane nokhoogte van 10 meter leidt ertoe dat er vanaf het na-jaar tot medio maart in de ochtenden geen zon meer in de woning komt. Hierdoor wordt, in deze periode, het wooncomfort en – genot in grote mate aangetast.

1.3 Het plan leidt tot aantasting van het landelijk karakter

Er is geen sprake van een passende ruimtelijke inpassing aangezien de Boshovensestraat voor het overgrote deel bestaat uit weilanden, akkers en bossen. Bebouwing te midden van deze velden tast het landelijke karakter van de straat aan. Het merendeel van de woningen aan de Boshovensestraat zijn aanzienlijk verder van de weg af gesitueerd, hebben voor het overgrote deel een aanzienlijk kleiner volume en lagere nokhoogte. Hierdoor is er tevens geen sprake van een passende ruimtelijke inpassing. Bovendien is er voor wat betreft de situering geen sprake van rechtsgelijkheid t.o.v. het RVR- traject in 2016 van de tegenoverliggende buur. Dit aangezien deze destijds een aanzienlijk meters naar achter geplaatst moest worden om zo doende minder dominant te zijn in het straatbeeld.

1.4 Het plan leidt niet tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Er wordt geen invulling gegeven aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rond de bebouwingsconcentraties zoals benoemd in de “Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties 2011” aangezien er een beperkte landschapinpassing plaatsvindt. De aanplantverplichting is niet in lijn met de lintbebouwing en beplanting zoals deze in Boshoven van toepassing is en bovendien is deze ook niet in verhouding/overeenstemming met hetgeen waartoe Boshovensestraat 3D verplicht werd met de RVR-regeling in 2016.

1.5 Het plan leidt niet tot herstel van cultuurhistorische waarden

Er worden geen specifieke eisen gesteld aan de bouw van de woning die het herstel van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing met de bouw van de woning onderschrijven, waardoor er niet aantoonbaar is in hoeverre er aan de “Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties 2011” wordt voldaan. Tevens heeft er geen eerdere bebouwing op de locatie gestaan waardoor er niet gesproken kan worden van het herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing zoals gesteld in de “Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties 2011”.

1.6 Aanpassing van de waterberging is niet mogelijk

Doordat er een herbegrenzing van de Interim Omgevingsverordening (waterberging) genoodzaakt is en deze aan de achterzijde van de woning komt te liggen is het verplaatsen van de woning naar achteren tot enkele meters beperkt. Hiermee wordt aangetoond dat indien de locatie van de waterberging niet aan te passen is naar een plek elders er niet kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke inpassing van een woning op voorgenomen locatie.

Beantwoording gemeente

1.1 Op basis van de “Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties 2011” is het plangebied aan Boshovensestraat gelegen tussen bestaande bebouwing die binnen de bebouwingsconcentratie ‘Boshoven’ is gelegen, zie tevens figuur 1.

Inmiddels is op 21 december 2023 een (concept) geactualiseerde versie “Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bergeijk Actualisatie 2024” gepubliceerd, als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan “3^e Herziening Buitengebied 2022”. Binnen deze actualisatie is de visiekaart gelijk gebleven aan de visie uit 2011.



Figuur 1 Bebouwingsconcentratie Boshoven met in rood het plangebied

Binnen de bebouwingsconcentratie Boshoven is geen sprake van verre zichtlijnen. Door de vele kleine bosschages in de omgeving worden de zichtlijnen verkleind. Er zijn een aantal korte zichtlijnen aanwezig, die tussen de bosschages doorlopen.

De open ruimte aan de zuidkant van de Boshovensestraat is voldoende breed om zichtlijnen naar het achterliggende landschap te behouden. Zowel aan de oost- als westzijde van de beoogde woonbestemming is agrarische grond gesitueerd waardoor doorzichten naar het achterliggende landschap geborgd blijven. In de huidige situatie is daarnaast beperkt bebouwing aanwezig waardoor ter plaatse mogelijke zichtlijnen reeds worden verstoord. Het landschappelijke inpassingsplan houdt tevens rekening met het accentueren van de zichtlijnen naar het achterliggende landschap middels een rij heesters en het plaatsen van Zwarte Elsen. Enkel de beukenhaag, aan de noordkant van het plangebied, welke parallel loopt met de Boshovensestraat belemmert een mogelijke zichtlijn. De situering van deze haag zal dan ook worden aangepast.

Het bovenstaande sluit aan bij de ontwikkelingsmogelijkheden zoals opgenomen in de geactualiseerde gebiedsvisie. Hierin staat: ‘Er zijn ontwikkelingsmogelijkheden op open agrarische percelen, daar waar zichtlocaties voldoende breed zijn, zodat één of enkele extra woningen (in geval van bedrijf een gewijzigde functie) geen afbreuk doen aan zichtrelaties en kwaliteit én ze bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of onderdeel zijn van een transitie opgave.

1.2 Voor lichtinval van woningen bestaat geen wet- en regelgeving in Nederland. Voor bezonning van woningen hanteren de meeste gemeenten in Nederland de ‘TNO-norm’. Om aan te tonen dat wordt voldaan aan deze normen is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit de bezonningsstudie volgt dat aan de (strengere) TNO-norm kan worden voldaan. Dat wil zeggen dat in de maatgevende periode (21 januari tot en met 22 november) ten minste 3 mogelijke bezonningsuren plaatsvinden. Alleen in december ondervinden de omliggende woningen meer schaduw als gevolg van onderhavige ontwikkeling.

1.3 Binnen het ontwerpbestemmingsplan is aangesloten bij de goot- en bouwhoogte (5,5 meter en 10 meter) uit het moederplan, wat ook geldt als maximale nok- en goothoogte voor de woningen in de directe omgeving van het plangebied. Deze maatvoering wordt voor het buitengebied ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Het is mogelijk dat er in het verleden woningen zijn gebouwd die niet volledig gebruik hebben gemaakt van de maximale bouw mogelijkheden, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

Daarnaast zijn aan de noordzijde van de Boshovensestraat, in de directe nabijheid van het plangebied, meerdere woningen op een grotere afstand van de as van de weg gesitueerd. Aan de zuidzijde van de Boshovensestraat is bebouwing reeds dicht op de as van de weg gesitueerd, zoals aan Boshovensestraat 4a en Boshovensestraat 2a en 2b. Hierdoor is het ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar dat de beoogde woning dichterbij de as van de weg wordt gesitueerd dan aan de noordzijde van de Boshovensestraat. Het beeld van de beoogde woning vanaf de oostzijde wordt verzacht door de landschappelijke inpassing. Daarnaast is er geen sprake van een dominant beeld van de beoogde woning vanaf de westzijde door de bebouwing een landschappelijke inpassing aan Boshovensestraat 4a.

De beoogde ontwikkeling is tenslotte gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving en beleidskaders en niet op eenzelfde regeling als het RvR-traject in 2016 voor een perceel uit de buurt. De ruimtelijke beoordeling van de situering van bebouwing is daarnaast locatie specifiek, waardoor andere uitgangspunten kunnen gelden.

1.4 Voor het realiseren van een RvR-woning is kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Door de aankoop van een titel wordt elders agrarische bebouwing gesaneerd en milieuwinst gerealiseerd. Daarnaast is op basis van 'Landschapsinvesteringsregeling de Kempen' (d.d. 24 augustus 2012) een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en beoordeeld. Gezien er reeds een bouwtitel aangekocht moet worden waarbinnen kwaliteitsverbetering (elders) is geborgd, is enkel sprake van een categorie 2 ontwikkeling, waarvoor een landschappelijk inpassingsplan voldoende is (zonder kwaliteitsberekening). Aangezien een bouwtitel wordt aangekocht en een aanvaardbaar landschappelijk inpassingsplan is opgesteld wordt voldoende kwaliteitsverbetering behaald.

1.5 In de gebiedsvisie uit 2011 is het provinciale beleid omtrent het realiseren van woningen in het buitengebied nader toegelicht. Ten tijde dat de gebiedsvisie 2011 is opgesteld was de "Beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' (nota BIO), 2004" actueel beleid. Zoals aangegeven in de visie was in dit beleid opgenomen dat er sprake moest zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rond de bebouwingsconcentratie, waaronder herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Inmiddels is de 'nota BIO' geen actueel beleid meer, zo is dit ook uit de geactualiseerde gebiedsvisie bebouwingsconcentraties verwijderd. Op basis van de verordening van de provincie dient er sprake te zijn van voldoende kwaliteitsverbetering. Dit kan op verschillende manieren waaronder sloop bebouwing, versterken natuurwaarden (o.a. middels landschappelijke inpassing) en/of herstel cultuurhistorische waarden. Zoals aangegeven in de beantwoording van argument 1.4 is er sprake van voldoende kwaliteitsverbetering. Aangezien er binnen het plangebied geen sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is er op andere wijze invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering.

1.6 Het plangebied was gelegen binnen de aanduiding 'Regionale waterberging'. Binnen deze aanduiding is het enkel mogelijk om een gebouw, ten dienste van waterberging van max. 2 meter hoogte te realiseren. Het realiseren van een RvR-woning is enkel mogelijk wanneer afgeweken kan worden van dit uitgangspunt en een herbegrenzing mogelijk is. Gelijktijdig met het publiceren van het ontwerpbestemmingsplan is tevens een herbegrenzing van de aanduiding 'Regionale waterberging' ter inzage gelegd. Deze herbegrenzing is reeds afgestemd met de provincie en Waterschap De Dommel. Op basis van enkele voorwaarden was herbegrenzing mogelijk:

- de waterbergende functie in het plangebied moet behouden blijven;
- de woning dient direct aan de weg gesitueerd te worden;
- het terrein waar de woning gerealiseerd wordt dient opgehoogd te worden waarbij deze ophoging door een verlaging elders niet ten koste gaat van het waterbergend vermogen.

Zoals aangetoond in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is er binnen het plangebied voldoende ruimte om de waterbergende functie binnen het plangebied te behouden en in te passen. Hierbij is rekening gehouden met bovenstaande voorwaarden en de grondwaterstanden binnen het plangebied. De waterbergingsopgave is verankerd in de planregels. Echter is deze verplichting aan een aanduiding gekoppeld die niet is opgenomen op de verbeelding. Dit wordt aangepast.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Zo wordt het aspect waterberging aangescherpt, middels onder andere een juiste verwijzing tussen planregels en aanduiding op de verbeelding. Daarnaast wordt het

landschappelijk inpassingsplan beperkt aangepast (verplaatsen beukenhaag door haakse situering op de Boshovensestraat en bijbehorende tekst/figuren in toelichting aanpassen), wordt een samenvatting van de bezonningsstudie toegevoegd aan de toelichting en de totale bezonningsstudie als bijlage toegevoegd aan de toelichting. Een en ander leidt tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

2.1 Het plan leidt tot aantasting van de zichtlijnen

Door de situering van het bouwblok alsmede de inhoud en de nokhoogte worden de open, verre zichtlijnen voor een erg groot deel aangetast. Het verloren gaan van een groot deel van de zichtlijnen komt niet overeen met hetgeen opgesteld in de "Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties 2011", zijnde het behoud van de open zichtlijnen als vereiste.

2.2 Het plan leidt tot aantasting van het landelijk karakter

Er is geen sprake van een passende ruimtelijke inpassing en / of verbetering ruimtelijke kwaliteit aan de zuidelijke zijde van de Boshovensestraat aangezien deze nu bestaat uit weilanden, akkers en bossen. Bebouwingen te midden van deze velden tast het landelijke karakter van de straat aan. Op de locatie staat nu een klein schuurtje wat niet in verhouding staat tot de beoogde woning. Deze ontwikkeling sluit dan ook niet aan bij de "Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties 2011" waarin staat dat bebouwing in vrije ligging in het landschap om zeer zorgvuldige inpassing en herschikking van functie en bebouwing vraagt. Bovendien staan het merendeel van de woningen aan de Boshovensestraat aanzienlijk verder van de weg af en hebben een kleiner volume en een lagere nokhoogte.

2.3 Het plan leidt niet tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Er is geen kwaliteitswinst door de beoogde ontwikkeling aangezien er open zichtlijnen worden doorbroken, geen bijdragen wordt geleverd aan de cultuurhistorische waarde van de straat, er bebouwing in het beekdal plaatsvindt en er geen bijzondere omstandigheden zoals bv. saneringen plaatsvinden.

2.4 Het plan leidt niet tot herstel van cultuurhistorische waarden

De zeer beperkte aanplantverplichting is niet passend in de lintbebouwing en er worden geen specifieke eisen gesteld aan de bouw van de woning die het herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met de bouw van deze woning onderschrijven. Hierdoor wordt er niet aantoonbaar gemaakt dat er aan de "Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties 2011" voldoet. Tevens wordt door de 10 meter hoge woning de cultuurhistorische aanblik van de straat verstoord.

2.5 Aanpassing van de waterberging is niet mogelijk

Doordat er een herbegrenzing van de Interim Omgevingsverordening (waterberging) genoodzaakt is en deze aan de achterzijde van de woning komt te liggen is het verplaatsen van de woning naar achteren tot enkele meters beperkt. Hiermee wordt aangetoond dat indien de locatie van de waterberging niet aan te passen is naar een plek elders er niet kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke inpassing van een woning op voorgenomen locatie.

2.6 De omgevingsdialoog is niet goed gevoerd

Er is geen goede omgevingsdialoog gehouden. Initiatiefnemer is aan de voordeur geweest zonder enige toelichting of tekening en heeft de omwonende alleen om een ja of nee gevraagd. Er is dus geen sprake van een dialoog geweest laat staan van een samenwerking zoals beoogd in de omgevingswet.

2.7 De gemeente verzuimt te handhaven op illegale bewoning

Door het blijvend niet te handhaven en illegale bewoning toe te staan wordt er actief de mogelijkheid geschapen tot verdere bebouwing van de zuidzijde van de Boshovensestraat.

Beantwoording gemeente

2.1 Zie beantwoording argument 1.1 van zienswijze 1.

2.2 Zie beantwoording argument 1.3 van zienswijze 1.

2.3 Zie beantwoording argument 1.4 van zienswijze 1.

2.4 Zie beantwoording argument 1.5 van zienswijze 1.

2.5 Zie beantwoording argument 1.6 van zienswijze 1.

2.6 De initiatiefnemer heeft de omgeving op de hoogte gebracht van de beoogde ontwikkeling. Het plan is op basis van de Wet ruimtelijke ordening (voorloper Omgevingswet) in procedure gebracht. Gemeente Bergeijk streeft naar een omgevingsdialoog in een vroeg stadium, dit heeft plaats gevonden. Het informeren van de omgeving heeft een vormvrij karakter. Dit betekent dat de initiatiefnemer zelf mag beslissen op welke manier dit wordt uitgevoerd. Het is niet noodzakelijk om tot overeenstemming of een compromis te komen

gedurende de omgevingsdialoog. De dialoog heeft een informerende en indien mogelijk afstemmende functie. Eventuele punten waar geen overeenstemming over heeft plaatsgevonden kunnen in de zienswijzeperiode worden aangehaald, daar is door de omgeving gebruik van gemaakt. Op deze punten wordt in voorliggende nota gereageerd.

2.7 Binnen voorliggende casus is een ruimtelijke afweging gemaakt voor het toevoegen van een RvR-woning, waarbij rekening is gehouden met de reeds bestaande bebouwing en toegestane functies in de omgeving en de ruimtelijke impact. Reageren op niet toegestane functies buiten het plangebied is niet relevant voor deze procedure.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Zo wordt het aspect waterberging aangescherpt, middels onder andere een juiste verwijzing tussen planregels en aanduiding op de verbeelding. Daarnaast wordt het landschappelijk inpassingsplan beperkt aangepast (verplaatsen beukenhaag door haakse situering op de Boshovensestraat en bijbehorende tekst/figuren in toelichting aanpassen), wordt een samenvatting van de bezonningsstudie toegevoegd aan de toelichting en de totale bezonningsstudie als bijlage toegevoegd aan de toelichting. Een en ander leidt tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

3.1 Een preventieve zorgwoning is in strijd met de verordening

Bij preventieve zorgbehoefte is er sprake van zelfstandige bewoning omdat er geen sprake is van afhankelijkheid. Hierdoor is artikel 9.2 uit de planregels welke voorziet in het mogelijk maken van bewoning in het kader van preventieve zorgbehoefte in strijd met artikel 3.68, lid 1 IOV.

3.2 De regeling voor waterberging ontbreekt

In het bestemmingsplan is in de verbeelding een gebied "overige zone – waterberging" aangeduid. Echter is in de planregeling nog geen regeling verbonden aan deze gebiedsaanduiding waardoor een passend beschermingsregime nog ontbreekt.

Beantwoording gemeente

3.1 Het is inderdaad niet wenselijk om (een mogelijkheid tot) zelfstandige bewoning, in de vorm van een preventieve zorgbehoefte, te voorzien middels dit bestemmingsplan.

3.2 In het plan dient de dubbelbestemming 'Waterstaat – Regionaal waterbergingsgebied' opgenomen te worden conform het ontwerpbestemmingsplan '3^e herziening Buitengebied Bergeijk 2022' en de provinciale omgevingsverordening.

Conclusie

Gegrond. Artikel 9.2 zal worden verwijderd uit de planregels. Daarnaast zal de dubbelbestemming 'Waterstaat – Regionaal waterbergingsgebied' opgenomen worden conform het ontwerpbestemmingsplan '3^e herziening Buitengebied Bergeijk 2022' in de planregels en conform de provinciale omgevingsverordening op de verbeelding. Een en ander leidt tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk:

- Het bouwvlak komt niet overeen in alle planstukken. In alle planstukken dient het bouwvlak conform verbeelding ontwerpbestemmingsplan worden doorgevoerd.
- Het landschappelijke inpassingsplan heeft nog als naam 'Beplantingsplan Weebosserweg 71 Bergeijk' dit dient veranderd te worden in 'Beplantingsplan RVR Boshovensestraat, naast 4a';
- Vooruitlopend op het vastgestelde bestemmingsplan zijn in het ontwerpbestemmingsplan een tweetal gebiedsaanduidingen ('overige zone – in interim omgevingsverordening te verwijderen 'Regionale waterberging' en 'overige zone – in interim omgevingsverordening toe te voegen 'Reservering waterberging'), deze zullen verwijderd worden voor definitieve vaststelling van het plan aangezien de provincie deze twee aanduidingen reeds heeft aangepast in de Omgevingsverordening.
- Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels die toeziet op het beperken van de mogelijkheid om gronden binnen de bestemming wonen op te hogen. Deze voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan een aanduiding op de verbeelding.
- Er zijn aanduidingen opgenomen op de verbeelding die betrekking hebben op de voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van hemelwaterberging en compensatie van het waterbergend vermogen ten aanzien van oppervlaktewater.

Hoofdstuk 4 Samenvatting wijzigingen

In het bestemmingsplan vinden de volgende wijzigingen plaats:

- De plantoelichting en planregels worden op elkaar afgestemd m.b.t. het aspect waterberging. In de algemene regels zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen die toezien op de opvang van hemelwater en de compensatie ten aanzien van waterberging ten behoeve van oppervlaktewater. De voorwaardelijke verplichtingen worden ook weergegeven op de verbeelding. De aanduiding 'overige zone – waterberging' komt hiermee te vervallen;
- Er is een bezonningsstudie uitgevoerd en samengevat in de toelichting. Daarnaast wordt de totale bezonningsstudie als bijlage toegevoegd bij de toelichting;
- Het landschappelijk inpassingsplan wordt dusdanig aangepast zodat de beukenhaag haaks op de Boshovensestraat gesitueerd wordt t.b.v. behoud van zichtlijnen. Daarnaast wordt bijbehorende tekst/figuren uit de toelichting gewijzigd gebaseerd op het actuele landschappelijke inpassingsplan;
- Artikel 9.2 met betrekking tot preventieve mantelzorgwoningen wordt verwijderd uit de planregels;
- De dubbelbestemming 'Waterstaat – Regionaal waterbergingsgebied' wordt opgenomen over het hele plangebied op de verbeelding en in de planregels conform de planregels van ontwerpbestemmingsplan '3^e herziening Buitengebied Bergeijk 2022';
- Het bouwvlak wordt in alle planstukken conform verbeelding ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd;
- De naam van het landschappelijke inpassingsplan wordt gewijzigd naar 'Beplantingsplan RVR Boshovensestraat naast 4a';
- De gebiedsaanduidingen 'overige zone – in interim omgevingsverordening te verwijderen 'Regionale waterberging' en 'overige zone – in interim omgevingsverordening toe te voegen 'Reservering waterberging' worden beide verwijderd op de verbeelding.