Nota zienswijzen

Bestemmingsplan ‘Zoggelsestraat ong (nabij 81), Heesch’

In verband met de AVG zijn de NAW gegevens van indieners van zienswijzen in deze Nota geanonimiseerd.

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan ‘Zoggelsestraat ong (nabij 81), Heesch’

Deze nota zienswijzen heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan ‘Zoggelsestraat ong (nabij 81), Heesch’**.** Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken, van 29 juli 2021 tot en met 9 september 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft iedereen een zienswijze kunnen indienen. Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van deze overlegpartners ontvingen wij binnen deze termijn een reactie van het Waterschap. Deze opmerkingen worden ambtshalve in het vast te stellen plan verwerkt.

Wij ontvingen één zienswijze.

De zienswijze is binnen de wettelijke termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. De zienswijze is in de besluitvorming betrokken.

In deze nota is de ingekomen zienswijze samengevat en beantwoord. In de beantwoording is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan wordt aangepast. En op het einde staan de feitelijke aanpassingen opgesomd.

Zienswijze 1 - d.d. 2 september 2021, binnengekomen 2 september 2021, V. Nr. 1605160

Samenvatting

1. Reclamant heeft in mei 2019 in de nabijheid van het perceel waarop onderhavig plan ziet, eveneens een principeverzoek ingediend voor het bouwen van een ruimte-voor-ruimte woning. Het verzoek is destijds in heroverweging afgewezen, omdat de omgeving van de Zoggelsestraat in de voorgaande jaren steeds meer is verdicht waardoor de half open karakteristiek en kwaliteiten van het buitengebied in het gedrang zouden komen. Aanvullende hierop heeft het college in april 2019 een besluit genomen om nog enkel goedkeuring te verlenen aan één ruimte-voor-ruimte titel per initiatiefnemer. Hierdoor is geen medewerking verleend aan de bouw van de beoogde ruimte-voor-ruimte woning van de initiatiefnemer aan de Zoggelsestraat.

   Reclamant geeft daarom aan verbaasd te zijn, dat aan het onderhavige initiatief voor de toevoeging van een ruimte-voor-ruimte woning aan de Zoggelsestraat wel medewerking is verleend. Reclamant beroept zich daarom op het gelijkheidsbeginsel. Reclamant voelt zich door de werkwijze ongelijk behandeld. De beide initiatieven zijn samen met het door reclamant eerder ingediende bouwplan gelegen in de directe omgeving en zijn zowel in beginsel als uitvoering volledig gelijk aan hetgeen zij ingediend hebben. In het geval van reclamant is sprake van een lint waarbij de doorkijk behouden blijft en het landschap niet dichtslibt. In het onderhavige plan verdwijnt wel de doorkijk en het landschap slibt op die plek volledig dicht. Nu hieraan wel medewerking wordt verleend, zou het verzoek van reclamant al helemaal akkoord moeten worden bevonden.

2. Reclamant verzoekt om vergoeding van de geleden schade vanwege deze ongelijke behandeling tot een bedrag van € 325.000,- excl. de wettelijke rente. De schade is het gevolg van de willekeur die reclamant is aangedaan en bestaat uit zichtbare en onzichtbare schade en leed. Reclamant zal verder een verzoek om planschade indienen.

Reactie

1. Provinciaal beleid geeft duidelijk aan dat ruimte voor ruimte woningen alleen mogelijk zijn binnen bebouwingsconcentraties. Dit kan zijn een bebouwingscluster, bebouwingslint of kernrand-zone. De planlocatie Zoggelsestraat naast 81 is gelegen binnen een ruimtelijk bebouwingscluster. Het principeverzoek voor voorliggende initiatief is stedenbouwkundig beoordeeld en daaruit blijkt dat één woning voorstelbaar en ruimtelijk passend is.

   Het principeverzoek ging oorspronkelijk uit van twee ruimte voor ruimte woningen. Het stedenbouwkundig advies van het principeverzoek geeft de volgende onderbouwing. Binnen het halfopen landschap bevindt zicht rondom de kruising van de Zoggelsestraat en de Raktstraat een klein

bebouwingscluster. Het bebouwingscluster bestaat uit ongeveer zeven woningen die op enige afstand uit elkaar liggen. Binnen dit bebouwingscluster is verdichting mogelijk zonder dat het inbreuk doet aan het halfopen landschap. De toevoeging van twee Ruimte voor Ruimte-woningen zorgt voor een verdichting in het bebouwingscluster. Omdat het halfopen landschap voornamelijk rondom het bebouwingscluster bevindt, is er geen sprake van een aantasting van het halfopen landschap.

Het toevoegen van twee Ruimte voor Ruimte-woningen wordt stedenbouwkundig echter niet aanvaardbaar geacht. Het bebouwingscluster bestaat voornamelijk uit boerderijachtige woningen op grote percelen met doorzichten op het achterland. Het toevoegen van twee Ruimte voor Ruimte-woningen past niet binnen de bestaande structuur, doordat niet dezelfde ruime opzet in percelen, openheid en doorzichten naar het achterland behaald kan worden.

Het realiseren van één ruimte-voor-ruimte woning op het onbebouwde perceel naast Zoggelsestraat 81 is ruimtelijk voorstelbaar en sluit aan bij gemeentelijk en provinciaal beleid. De ingediende zienswijze doet niets af aan de planologische aanvaardbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.

In de zienswijze wordt verwezen naar het ruimte voor ruimte verzoek aan de Zoggelsestraat en Leliestraat en andere verzoeken aan de Vinkelsestraat en Meursstraat. Naar aanleiding van het collegebesluit van april 2019 heeft een heroverweging plaatsgevonden met betrekking tot deze locaties. Het college heeft hier 6 augustus 2019 een besluit over genomen. U bent destijds geïnformeerd over deze heroverweging en de daarin opgenomen onderbouwing. In meerdere gesprekken, zowel ambtelijk als bestuurlijk is het besluit toegelicht.

Hoewel het initiatief van de reclamant en het voorliggende initiatief beide ruimte-voor-ruimte woningen betreffen aan de Zoggelsestraat, is er wel een verschil tussen beiden. Het voorliggende initiatief wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwingsconcentratie, terwijl de beoogde locatie van het afgewezen initiatief van de reclamant een verlenging van het bebouwingslint betreft. Dit verschil geeft de reclamant zelf ook al aan in zijn zienswijze. In die zin is er dan ook geen sprake van een gelijke situatie en kan er geen beroep worden gedaan op het gelijkheidsbeginsel.

2. Gelet op de beantwoording onder 1. ontbreekt wat ons betreft elke grondslag om over te gaan tot het vergoeden van schade. Zeker niet op basis van vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

   Wanneer de reclamant van mening is dat hij door de vaststelling van het bestemmingsplan in een planologisch nadeligere situatie komt te verkeren, dan kan hij op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de gemeente een verzoek tot planschade indienen. Dit kan tot 5 jaar na het

onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Een onafhankelijke commissie bepaalt vervolgens of de indiener daar recht op heeft.

Gevolgen voor het plan
De ingekomen zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.