

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**“Hoge Randweg ong., Volkel”**



NL.IMRO.0856.BPHogeRandwegong.-VA01

---

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding .....	3
1.1 Inleiding .....	3
1.2 Zienswijzentermijn .....	3
1.3 Zienswijzen .....	4
Hoofdstuk 2. Zienswijzen en beantwoording zienswijzen .....	5
2.1 Zienswijze Gedeputeerde Staten provincie Noord-Brabant .....	5
2.2 Zienswijze eigenaresse Hoge Randweg 8 .....	5
2.3 Zienswijze Achmea rechtsbijstand .....	8

# Hoofdstuk 1. Inleiding

## 1.1 Inleiding

De gemeente Uden is voornemens om de bestemming ter plaatse van de Hoge Randweg ong. te Volkel te wijzigen. Het plangebied valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan buitengebied Uden', zoals dat door de gemeenteraad van Uden is vastgesteld op 22 juni 2017. De gronden binnen het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch'. De gronden zijn in deze bestemming onder andere aangewezen voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen; (onverharde) paden, wegen en groenvoorzieningen; water en waterhuishoudkundige voorzieningen; en nutsvoorzieningen. De gemeente beoogt ter plaatse de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming, zodat de oprichting van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen, ingeklemd tussen de Niemeskantweg en het woonhuis aan de Hoge Randweg 12, mogelijk wordt. De gronden zijn particulier in eigendom. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de realisatie van twee woningen niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

De twee beoogde vrijstaande woningen bestaan uit één laag met een kap, waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,5 en 10 meter bedragen. Beide woningen krijgen ieder de beschikking over één vrijstaand bijgebouw. De woningen worden centraal op de percelen gerealiseerd, zodat de bestaande zichtlijnen van en op de omliggende woningen behouden blijven. Daarnaast is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst variatie in beide bouwpercelen aan te brengen. Dit wordt verkregen doordat beide woningen individueel en door twee verschillende partijen worden gebouwd. De minimale afstand van de woning naast het adres Hoge Randweg 12 tot aan de Hoge Randweg zal hierin minimaal 15 meter bedragen. Terwijl de meest westelijke woning ten minste 20 meter vanuit de Hoge Randweg gerealiseerd zal worden. Beide woningen worden ontsloten via een eigen inrit op de Hoge Randweg. Bij de realisatie van deze uitritten wordt rekening gehouden met de bestaande bomenrij.

## 1.2 Zienswijzentermijn

Het ontwerpbestemmingsplan "Hoge Randweg ong., Volkel", hierna te noemen het bestemmingsplan, heeft vanaf 13 februari 2021 gedurende zes weken tijdens de openingstijden ter inzage gelegen bij de centrale balie van de dienst Publiekszaken op het Gemeentehuis, Markt 145.

Deze tervisielegging is gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Staatscourant.

Ook was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van de terinzagelegging, digitaal raadpleegbaar op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website [www.uden.nl](http://www.uden.nl).

### **1.3 Zienswijzen**

Tijdens de termijn van de terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn gedurende deze termijn 3 zienswijzen ingediend. Op 15 maart 2021, ontvangen op 18 maart 2021, heeft de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend. Op 22 maart 2021 de eigenaresse van het naastgelegen perceel, Hoge Randweg 8 te Volkel een zienswijze ingediend. Op 24 maart 2021, ontvangen op 25 maart 2021 heeft een andere bewoner van het naastgelegen perceel Hoge Randweg 8 te Volkel, een zienswijze ingediend.

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

## Hoofdstuk 2. Zienswijzen en beantwoording zienswijzen

### 2.1 Zienswijze Gedeputeerde Staten provincie Noord-Brabant

#### Zienswijze provincie

De zienswijze van de provincie komt kort gezegd op het volgende neer.

Wij hebben geconstateerd dat de ruimte-voor-ruimte titels nog ontbreken. Het ontwerpbestemmingsplan is hiermee in strijd met artikel 3.80 IOV. Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen.

#### Reactie gemeente:

De zienswijzen van de provincie geven aanleiding om de toelichting bij het bestemmingsplan aan te vullen met een certificaat waaruit blijkt dat de Ruimte-voor-Ruimte titels aangekocht zijn.

### 2.2 Zienswijze eigenaresse Hoge Randweg 8

De zienswijzen van de buurvrouw, woonachtig op en eigenaresse van de woning, gelegen aan het adres Hoge Randweg 8 te Volkel, komen op het volgende neer.

1. **Er is strijd met de interim omgevingsverordening Noord-Brabant**, omdat er ter plaatse geen sprake is van een bebouwingsconcentratie. Tevens is er geen goede landschappelijke inpassing verzekerd, verwijzend naar de voorwaardelijke verplichting;

#### Reactie gemeente:

De stelling dat ter plaatse geen sprake zou zijn van een bebouwingsconcentratie is onjuist. Op de verbeelding is deze aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan 'Hoge Randweg ong., Volkel' vermeld en ook in het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, Uden' uit 2017 is deze aanduiding vermeld. De landschappelijke inpassing wordt geborgd door een voorwaardelijke verplichting. Deze wordt geconcretiseerd door het opnemen van een termijn waarbinnen de landschappelijke inpassing gereed moet zijn en op de verbeelding wordt de aanduiding 'wetgevingszone- voorwaardelijke verplichting' opgenomen.

2. **Er is strijd met de omgevingsvisie Uden 2015**, omdat door de bouw van de Ruimte-voor-Ruimte woningen sprake is van verstening van het buitengebied en door de hierdoor optredende verdichting van het landschap wordt het oorspronkelijke landschap van open akkers aangetast.;

#### Reactie gemeente:

Het standpunt dat er strijd is met de Omgevingsvisie 2015 is niet juist. In deze visie staat dat verstening wordt tegengegaan en gecompenseerd moet worden met sloop elders. Door gebruik te maken van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling worden elders agrarische opstallen gesloopt en in combinatie met het inleveren van milieurechten mag daar een woning in een bebouwingsconcentratie voor terug komen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het

plan.

3. **Geen bedrijvigheid gewenst.** Op het meest westelijke perceel komt de zoon van initiatiefnemer te wonen. Daar deze zelfstandig werkend in de bouw is, bestaat de vrees dat hij een bedrijfsruimte bij de woning gaat bouwen. Om dit te voorkomen moet artikel 8.2.2, bedrijf aan huis, worden geschrapt uit de planregels;

Reactie gemeente:

Artikel 8.2.2 van de regels zal niet leiden tot het volbouwen van een van de beide percelen waarvoor dit bestemmingsplan wordt vastgesteld. Voor een bedrijf aan huis geldt namelijk dat de woonfunctie overwegend behouden moet blijven en dat maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50m<sup>2</sup> benut mag worden voor een bedrijf aan huis. Het gaat hierbij hooguit om kleinschalige aan huis gebonden bedrijven, zoals een kapsalon. Ook deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. **Situering woningen.** In artikel 3.4.1 staat een bevoegdheid voor het college om af te wijken van de afstand tot de as van de weg mits dit landschappelijk aanvaardbaar is, milieuhygiënisch uitvoerbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast. Deze bevoegdheid is een doorkruising van de bevoegdheden die aan gemeentelijke bestuursorganen is toebedeeld. Bij postzegelplannen moet maatwerk geleverd worden en deze bepaling is in strijd met een goede ruimtelijke ordening;

Reactie gemeente:

De afstand tot de as van de weg is minimaal 15 meter en daarop is dit plan ook gebaseerd. Mocht de wens bestaan voor initiatiefnemer om hiervan af te wijken dan is dat mogelijk mits initiatiefnemer aantoont dat er ondanks dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Het gemeentebestuur moet die afweging dan maken en een besluit nemen. Tegen dit besluit staan dan rechtsmiddelen open, zodat indiener bezwaar en beroep kan aantekenen mocht hij het niet eens zijn met het dan te nemen besluit. Vooralsnog is geen sprake van de wens van initiatiefnemer om de woning korter dan op een afstand van 15 meter van de as van de weg te bouwen, zodat dit momenteel geen rol speelt. Het artikel hoeft niet te worden geschrapt, omdat het een afwegingsbevoegdheid van het college is. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. **Voorwaardelijke verplichting.** De koppeling op de verbeelding ontbreekt voor de landschappelijke inpassing waarvoor een voorwaardelijke verplichting van toepassing is. Voorts ontbreekt de termijn waarbinnen het beplantingsplan moet zijn gerealiseerd en ontbreken in de landschappelijke inpassing de soortnamen en afmetingen;

Reactie gemeente:

De landschappelijke inpassing wordt geborgd door een voorwaardelijke verplichting. Deze wordt geconcretiseerd door het opnemen van een termijn waarbinnen de landschappelijke inpassing gereed moet zijn en op de verbeelding wordt de aanduiding 'wetgevingszone-voorwaardelijke verplichting' opgenomen. Op dit punt leidt de zienswijze tot aanpassing van het plan.

6. **Ontsluiting perceel.** Via een voorwaardelijke verplichting moet geregeld worden dat ontsluiting enkel via de Hoge Randweg kan plaatsvinden en niet via de Niemeskantweg;

**Reactie gemeente:**

De ontsluiting zal plaatsvinden via de Hoge Randweg en niet via de Niemeskantweg. Om dit zeker te stellen zal een aanduiding worden opgenomen op de verbeelding inhoudende dat ontsluiting via de Niemeskantweg is uitgesloten. Deze zienswijze leidt aldus tot aanpassing van het plan op dit punt.

7. **Uitsluiting bouwwerken zijde Niemeskantweg.** Om te voorkomen dat vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken via de Niemeskantweg worden gerealiseerd wil indiener dat er enkel een groensingel van 5m breed aan de zijde van de Niemeskantweg kan worden gerealiseerd en geen bouwwerken;

**Reactie gemeente:**

De regels in een bestemmingsplan binnen de bestemming Wonen kunnen niet voorkomen dat er vergunningsvrij gebouwd kan worden. Daarvoor zijn de regels uit het Besluit omgevingsrecht bepalend en niet de regels van het bestemmingsplan. Deze zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. **Rapport luchtkwaliteit:** Buren hebben een spekstenen houtkachel en wensen geen bezwaren te ontvangen. Bovendien wordt betwijfeld of ter plaatse sprake is van een goede luchtkwaliteit en daarmee samenhangend een goed woon- en leefklimaat;

**Reactie gemeente:**

De angst bij de burens dat het gebruik dat zij maken van de spekstenen houtkachel zal leiden tot rookoverlast bij de nieuwe burens in de 2 toe te voegen woningen is momenteel niet ruimtelijk relevant. Wanneer daadwerkelijk sprake is van rookoverlast zal dit eerst moeten worden vastgesteld op basis van gemeentelijk beleid of door handhavingscontroles. Deze overlast kan dan worden weggenomen door bijvoorbeeld een hogere schoorsteen. De gemeente is echter niet verplicht om beleid vast te stellen waarin is bepaald wanneer sprake is van overmatige hinder. Het college moet echter wel voldoende controles uitvoeren om te kunnen concluderen of daarvan sprake is, zo heeft de Raad van State in haar uitspraak van 26 juni 2019, ECLI: NL:RVS:2019:2012, geoordeeld. Het aspect luchtkwaliteit is in het kader van dit bestemmingsplan voldoende onderbouwd. Mocht indiener hier anders over denken dan dient indiener een contra-indicatie te overleggen, waaruit blijkt dat dit niet het geval is. Vooral nog heeft indiener dat niet gedaan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

9. Archeologie. De locatie is aangeduid als een categorie 5 gebied met middelhoge verwachting. Ten onrechte wordt geen onderzoeksplicht geëist bij de bouw van de woning terwijl duidelijk is dat de verstoringsdiepte meer dan 40cm en de verstoringsoppervlakte meer dan 2500m<sup>2</sup> zal bedragen. Dit dient alsnog in de planregels te worden opgenomen.

Reactie gemeente:

De betekenis van categorie 5 met betrekking tot archeologische verwachtingswaarde houdt in dat sprake moet zijn van én 40cm diep graven én 2500m<sup>2</sup> oppervlakte grond bewerken. Daarvan is hier geen sprake gezien de toegestane inhoud van de woningen. Mocht dit wel het geval zijn bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning(en), dient alsnog een archeologisch onderzoek deel uit te maken van de vergunning. Deze zienswijze lijkt momenteel niet tot aanpassing van het plan.

## 2.3 Zienswijze Achmea rechtsbijstand

De zienswijzen van Achmea rechtsbijstand, ingediend namens de buurman, woonachtig op het adres Hoge Randweg 8 te Volkel, komen op het volgende neer.

1. Er is strijd met de Omgevingsvisie Uden 2015. Er moet een onbebouwde agrarische akker verdwijnen voor de bouw van de twee Ruimte-voor-ruimte woningen. Dat elders in de provincie ontstening plaatsvindt en hier verstening kan indiener niet rijmen met de Omgevingsvisie en is volgens hem dan ook in strijd daarmee;

Reactie gemeente:

Het standpunt dat er strijd is met de Omgevingsvisie 2015 is niet juist. In deze visie staat dat verstening wordt tegengegaan en gecompenseerd moet worden met sloop elders. Door gebruik te maken van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling worden elders agrarische opstallen gesloopt en in combinatie met het inleveren van milieurechten mag daar een woning in een bebouwingsconcentratie voor terug komen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Het plan tast het uiterlijk van de omgeving aan. Door de bouw van de twee woningen wordt het open karakter van het gebied aangetast. Daarnaast tasten de woningen ook de gevoelsmatige beleving van het gebied aan. De doorkijk naar het achterliggende landschap gaat teniet;

Reactie gemeente:

De percelen liggen in een bebouwingsconcentratie hetgeen betekent dat, mits voldaan aan de voorwaarden, ter plaatse Ruimte-voor-Ruimte woningen kunnen worden opgericht. Met de doorkijk naar het achterliggende landschap is zoveel mogelijk rekening gehouden. De woningen worden centraal op de percelen gerealiseerd, zodat de bestaande zichtlijnen van en op de omliggende woningen behouden blijven.

3. Vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Het plan zorgt voor 17 extra verkeersbewegingen hetgeen een enorme toename van geluidsoverlast veroorzaakt.



Geluidsoverlast brengt de gezondheid ernstige schade toe, zodat het plan moet worden aangepast;

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan bevat een degelijke ruimtelijke onderbouwing met benodigde onderzoeken waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor het toe te nemen geluid vanaf de weg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met als conclusie dat een ontheffing hogere waarde kan worden verleend nu de voorkeursgrenswaarde wel, maar de maximale ontheffingswaarde niet wordt overtreden. De maximale ontheffingswaarde ziet bovendien op nieuw te bouwen objecten, zoals de nieuwe woningen, maar niet op de woning van de burens. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Het woon- en leefklimaat wordt aangetast. Het plan tast het vrije uitzicht aan en de nieuwe woningen zorgen voor inkijk;

Reactie gemeente:

Het woon- en leefklimaat wordt wellicht wat aangetast door de nieuwbouw van de twee woningen, maar ruimtelijk relevant is of er door de komst van de twee woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarvan is sprake. Feit dat geen vrij uitzicht meer bestaat is eveneens niet relevant nu niemand in Nederland recht heeft op vrij uitzicht, anders dan wanneer sprake is van eigen grond. Voor eventuele te verwachten waardedaling kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Van inkijk is geen sprake nu het burensrecht voorschrijft dat binnen 2 meter van de erfgrns geen gevelopeningen mogen plaatsvinden die kunnen leiden tot inkijk. Daarvan is hier geen sprake nu de afstand groter is. Deze zienswijze leidt aldus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Het woongenot wordt aangetast. De vrijheid van indiener wordt aangetast. Indiener heeft een spekstenen houtkachel en stookt hout. Door het plan verwacht hij dat de burens rookoverlast zullen ervaren;

Reactie gemeente:

De angst bij de burens dat het gebruik dat zij maken van de spekstenen houtkachel zal leiden tot rookoverlast bij de nieuwe burens in de 2 toe te voegen woningen is momenteel niet ruimtelijk relevant. Wanneer daadwerkelijk sprake is van rookoverlast zal dit eerst moeten worden vastgesteld op basis van gemeentelijke beleid of door handhavingscontroles. Deze overlast kan dan worden weggenomen door bijvoorbeeld een hogere schoorsteen. De gemeente is echter niet verplicht om beleid vast te stellen waarin is bepaald wanneer sprake is van overmatige hinder. Het college moet echter wel voldoende controles uitvoeren om te kunnen concluderen of daarvan sprake is, zo heeft de Raad van State in haar uitspraak van 26 juni 2019, ECLI: NL:RVS:2019:2012, geoordeeld. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. Vrees dat de locatie uiteindelijk volgebouwd zal worden. Indiener heeft vrees dat de nieuwe eigenaar een bedrijfshal zal bouwen op het perceel of op het achterliggende perceel. Om dit te voorkomen wil indiener dat artikel 8.2.2. geschrapt wordt uit de planregels. Hierin wordt een bedrijf aan huis mogelijk gemaakt;

Reactie gemeente:

Artikel 8.2.2 van de regels zal niet leiden tot het volbouwen van een van de beide percelen waarvoor dit bestemmingsplan wordt vastgesteld. Voor een bedrijf aan huis geldt namelijk dat de woonfunctie overwegend behouden moet blijven en dat maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50m<sup>2</sup> benut mag worden voor een bedrijf aan huis. Het gaat hierbij hooguit om kleinschalige aan huis gebonden bedrijven, zoals een kapsalon. Ook deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

7. De regels geven te veel vrijheid. Het plan biedt te veel vrijheid voor afwijkingen en deze regels dienen te worden geschrapt;

Reactie gemeente:

De opgenomen afwijkingen zijn standaardafwijkingen zoals deze voorkomen in de meeste bestemmingsplannen voor het buitengebied. Voor elke afwijking moet eerst een omgevingsvergunning worden aangevraagd waarvoor het college een afweging moet maken of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en waartegen rechtsmiddelen openstaan. Als indiener het te zijner tijd niet eens is met een aangevraagde omgevingsvergunning staat het haar vrij om bezwaar te maken en in beroep te gaan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

8. Vraag om een voorwaardelijke verplichting op te nemen over de ontsluitingen. De ontsluiting mag niet aan de Niemeskantweg plaatsvinden, maar moet aan de Hoge Randweg geschieden en hiertoe dient een voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen;

Reactie gemeente:

De ontsluiting zal plaatsvinden via de Hoge Randweg en niet via de Niemeskantweg. Om dit zeker te stellen zal een aanduiding worden opgenomen op de verbeelding inhoudende dat ontsluiting via de Niemeskantweg is uitgesloten. Deze zienswijze leidt aldus tot aanpassing van het plan op dit punt.

9. Gemeente hoort andere locaties te onderzoeken. De gemeente is verplicht om alternatieve locaties te onderzoeken alvorens in te stemmen met een verzoek, hetgeen niet is gebeurd;

Reactie gemeente:

Stelling dat de gemeente verplicht zou zijn om alternatieve locaties te onderzoeken is onjuist. Een initiatiefnemer dient een aanvraag in en het gemeentebestuur is verplicht te beslissen op die aanvraag, zo vermeldt de Algemene wet bestuursrecht, door ofwel medewerking te verlenen ofwel te weigeren. Indien onderbouwd is dat sprake is van een goede ruimtelijke

ordening wordt doorgaans medewerking verleend. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

10. Vrees voor waardedaling. Het nadeel van een ontwikkeling voor omwonenden moet waar mogelijk worden beperkt. Daarom dienen andere locaties te worden onderzocht, zodat minder planschade te verwachten is;

Reactie gemeente:

Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord bij 4 en bij 9.

Voor eventuele te verwachten waardedaling kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Deze zienswijze leidt aldus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. Plan is in strijd met goede ruimtelijke ordening. Daarom dient het plan niet te worden vastgesteld en zo toch dan dient rekening te worden gehouden met deze zienswijze en moet het plan aangepast worden.

Reactie gemeente:

De voorwaardelijke verplichting wordt aangepast met dien verstande dat een termijn wordt toegevoegd en een aanduiding op de verbeelding wordt weergegeven en er wordt een aanduiding opgenomen op de verbeelding inhoudende dat aan de zijde van de Niemeskantweg geen ontsluiting mag plaatsvinden. De overige zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan omdat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

