

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan “Ruimte voor ruimte kavels Munpad” heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van de realisatie van zes woningen waarvan er vijf gepland zijn langs het Munpad en één woning aan de Willevenstraat.

In het ontwerpbestemmingsplan betrof het vier ruimte voor ruimte kavels en twee niet-Ruimte voor Ruimte kavels (reguliere woningbouw), maar onder andere naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is dit aangepast en betreft het plan zes Ruimte voor Ruimte kavels.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 25 april 2015 tot en met 5 juni 2015 (dus gedurende zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft iedereen de gelegenheid gehad te reageren op het plan. Tijdens deze termijn zijn 13 schriftelijke reacties (“zienswijzen”) ingekomen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

De toevoeging van woningen aan de westkant van Schaijk is al langere tijd voorzien. In oktober 2012 is een bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de toevoeging van 35 woningen gelegen tussen het Munpad en de Willevenstraat. Op 18 september 2013 hebben wij besloten gemeenteraad besloten om het bestemmingsplan niet vast te stellen en de procedure te beëindigen.

Van het plan van 35 woningen resteert enerzijds onderhavig initiatief van de Ruimte voor Ruimte organisatie voor de realisatie van 5 woningen aan het Munpad en één aan de Willevenstraat ten westen van nummer 4 en anderzijds het initiatief voor de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de Willevenstraat tussen nummer 2 en nummer 4 (Dit in combinatie met de realisatie van een woning op het adres Rijksweg 14. Het bestemmingsplan hiervoor hebben wij op 10 maart jongstleden vastgesteld).

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en is aangegeven wat met de reacties is gedaan in het vastgestelde bestemmingsplan.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. “Ontvankelijk” betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

In hoofdstuk 3 worden enkele doorgevoerde ambtshalve wijzigingen opgesomd.

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester van wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

De gemeenteraad van Landerd

2. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1 (bewoners Willevenstraat 3)

Ontvangen op 21 mei 2015

Samenvatting zienswijze

I Aantasting privacy en vrijheid

Reclamant voorziet de aantasting van de privacy en vrijheid als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan omdat woning van reclamant is gelegen nabij de voorziene woning aan de Willevenstraat.

II Marktvrage

Reclamant vraagt zich af of er vraag is naar een dergelijke kavel aan de Willevenstraat.

III Aantasting landschap

Reclamant stelt dat het plan afbreuk doet aan de eenheid van het landschap en dat het landelijke karakter wordt aangetast in een authentiek stukje van Schaijk.

IV De woning moet aan het Munpad worden gerealiseerd

De grond achter kavel 1, 2 en 3 leent zich beter om in te richten als woningbouwkavel, vindt reclamant. Die nieuwe woning kan worden ontsloten via het Munpad en aldaar worden gerealiseerd.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij wijzigen het bestemmingsplan niet als gevolg van deze zienswijze.

Toelichting van de gemeenteraad

Ad I Aantasting privacy en vrijheid

De zienswijze van reclamant, die woonachtig is op Willevenstraat 3, is gericht op de toekenning van de woonbestemming aan de Willevenstraat.

De woning van reclamant is gelegen in de oksel van de Willevenstraat en schuin georiënteerd t.o.v. het nieuwe woonperceel. De perceelsgrens van de nieuwe woonbestemming is voorzien op minimaal 15 meter van de woning van reclamant. Dert vinden wij een aanvaardbare afstand.

Het uitzicht vanuit de woning van reclamant wordt al beperkt door de bestaande erfafscheiding van Willevenstraat nummer 4 en door de aanwezige beplanting op het eigen perceel.

Gezien deze afstand en oriëntatie ten opzichte van bestaande woning verwachten wij geen onevenredige aantasting van de privacy. Wanneer een eventueel verlies aan privacy leidt tot waardevermindering van de woning, dan staat de mogelijkheid open om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente, als het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Ad II Marktvrage

De opmerking die reclamant maakt over de marktvrage die naar de kavel aan de Willevenstraat is verder niet onderbouwd. Wij hebben geen redenen om te twifelen aan de afzetbaarheid van de kavel.

De met dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling betreft zes vrijstaande woningen/

vrijliggende kavels. Zoals in de inleiding reeds vermeld resteren deze zes woningen van een oorspronkelijke plan met 35 woningen dat geen doorgang heeft gevonden. Deze woningbouwontwikkeling aan de westkant van Schaijk komt dus voort uit oude afspraken en toezeggingen.

Op basis van de in juni 2015 vastgestelde woonvisie richten wij ons voor de toekomst op het afronden van de bekende woningbouwlocaties en de centra en zijn wij zeer terughoudend in het toestaan van nieuwe vrijstaande woningen (in het buitengebied). Verwacht wordt dat voor deze zes woningen nog voldoende gegadigden zijn.

Ad III Aantasting landschap

De nieuwe woonbestemming aan de Willevenstraat is een passende afbouw voor de open ruimte in het lint van de Willevenstraat, waarbij het landelijke karakter niet wordt aangetast. Tussen Willevenstraat 2 en 4 is de realisatie van twee ruimte voor ruimte woningen voorzien. Hiervoor is door de gemeenteraad recent het bestemmingsplan vastgesteld.

De realisatie van de woning aan de Willevenstraat in het kader van onderhavig plan vormt hierop een passende aanvulling.

Ad IV De woning moet aan het Munpad worden gerealiseerd

Tweedelijns woningbouw achter de nu voorziene woningen aan het Munpad is stedenbouwkundig niet wenselijk. In 2012 is een plan gemaakt met 35 woningen (zoals in de inleiding van deze nota vermeld) waarvan de ontsluiting was gepland via een ontsluitingsweg haaks op het Munpad.

Met de woningbouwontwikkeling uit onderhavig plan worden de voorgevels gesitueerd aan de bestaande ontsluitingswegen. Dit levert een eenduidig en goed ruimtelijk beeld op.

Zienswijze 2 (bewoners Molenaarstraat 156, 164, 166, 168)

Ontvangen op 3 juni 2015

Samenvatting

I Ladder van duurzame verstedelijking

Onder verwijzing naar jurisprudentie wordt door reclamant gesteld dat sprake is van stedelijke ontwikkeling. Gemeend wordt dat het mogelijk maken van zes woningen buiten de bebouwde kom als stedelijke ontwikkeling moet worden beschouwd die “beladderd moet worden”.

Daarbij dient de (regionale) behoefte dient te worden aangetoond, zo meent reclamant.

II Verdere uitbreiding woningbouwlocatie opnemen in bestemmingsplan

Door reclamant wordt gesteld dat het bestemmingsplan behoort te anticiperen op eventuele woningbouw achter (dus ten zuiden van) de te realiseren kavels aan het Munpad, want deze woningbouw wordt aangeduid in de bij reclamant bekende (en bij de zienswijze gevoegde) verkoopfolder van de woningen van de Ruimte voor Ruimte organisatie.

In de verkoopbrochure wordt de aanleg van een ontsluitingsweg aangekondigd (recht van overpad) voor toekomstige additionele woningen, zo concluderen reclamanten. Reclamanten menen dat het daardoor lijkt of de gemeente Landerd het plan Willevenstraat 2012 alsnog gefaseerd wil (laten) uitvoeren. Er wordt een nieuwe locatie om in te breiden gecreëerd, meent reclamant.

III Strijdigheid met artikel 3.1 van de Verordening ruimte en Kwaliteitsverbetering landschap

Reclamanten stellen dat op grond van artikel 3.1. van de Vr van toepassing is en dat dient te worden aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moeten gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Er is niet duidelijk gemaakt in de toelichting van het bestemmingsplan hoe hiermee om wordt gegaan, meent reclamant

Reclamanten menen dat moet worden vermeld hoe het plan bijdraagt aan behoud en bevordering van de landschappelijke kwaliteit. Wat is de landschappelijke inpassing?

IV Overcapaciteit in woningbouw

In het bestemmingsplan wordt omschreven dat er een overcapaciteit aan plannen is in het woningbouwprogramma. Ook is onduidelijk hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de gemaakte afspraken in het regionaal overleg en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw

Reclamanten menen dat er daardoor voldoende feitelijke mogelijkheden zijn om de woningen binnen bestaand bouwgebied te realiseren en dat daarom de ontwikkeling van de locatie(s) niet noodzakelijk is en niet mogelijk is.

V Groenblauwe mantel

Reclamanten wijzen erop dat bouwen in de groenblauwe mantel in principe niet is toegestaan, tenzij goed gemotiveerd.

VI Zoekgebied voor verstedelijking

Tevens dient stedelijke ontwikkeling in een zoekgebied voor verstedelijking goed te worden gemotiveerd conform artikel 8 en artikel 4.3 tot en met 4.11 van de Vr.

VII Nabijheid veehouderijbedrijf

Voorts menen reclamanten dat op basis van artikel 3.2.3. lid 3 van de Vr de woningen niet kunnen worden gerealiseerd, gelet op de aanwezigheid van een intensief veehouderijbedrijf in de nabijheid van de planlocatie.

VIII Aantal woningen

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 1.5 geschreven dat er sprake is van zes ruimte voor ruimte kavels. Dit is feitelijk onjuist. Bovendien is niet voldoende duidelijk in het bestemmingsplan omschreven of rekening wordt gehouden met de regelgeving die geldt voor de bouw van de twee reguliere woningen.

IX Beginselen behoorlijk bestuur

Reclamanten menen dat het bestemmingsplan onvoldoende (zorgvuldig) is gemotiveerd en dat daarom de beginselen van behoorlijk bestuur niet voldoende zijn nageleefd. Reclamanten verzoeken om het plan niet goed te keuren.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze wordt in de toelichting van het bestemmingsplan duidelijk gemaakt dat het plan de ontwikkeling van zes ruimte voor ruimte woningen betreft. Ook wordt de relatie met de provinciale verordening en het gemeentelijke beleid verduidelijkt.

Toelichting van de gemeenteraad

Ad I Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder van duurzame verstedelijking is op dit initiatief niet van toepassing. Bij herhaling (zie onder andere uitspraak 201302867/1/R4 van 18 december 2013 en uitspraak 201405237/1/R2 van 24 december 2014,) wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangegeven dat de ladder niet hoeft te worden toegepast op kleinschalige ontwikkelingen. Uit voornoemde uitspraken blijkt dat een woningbouwontwikkeling waarbij 7, respectievelijk 8 woningen gerealiseerd worden, niet aangemerkt wordt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Op basis van deze vaste jurisprudentie moet dan ook worden geconstateerd dat het instrument van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet ziet op kleinschalige ontwikkelingen zoals onderhavig bestemmingsplan beoogt te regelen. Anders dan reclamanten stellen, wordt bij deze overwegingen ook geen onderscheid gemaakt naar de locatie waar de ontwikkeling zich bevindt. Ook volgens de provinciale verordening ruimte is in onderhavig geval geen sprake van stedelijke ontwikkeling (zie hieronder).

Ad II Verdere uitbreiding woningbouwlocatie opnemen in bestemmingsplan

De toevoeging van woningen aan de westkant van Schaijk is al langere tijd voorzien. In oktober 2012 heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor de toevoeging van 35 woningen gelegen tussen het Munpad en de Willevenstraat. Op 18 september 2013 hebben wij besloten om dat bestemmingsplan niet vast te stellen en de procedure te beëindigen. Van dit oorspronkelijke plan met 35 woningen resteert de realisatie van 5 woningen aan het Munpad en één aan de Willevenstraat van onderhavig bestemmingsplan en twee woningen aan de Willevenstraat, op de kavel gelegen tussen nummer 2 en nummer 4 (op basis van recentelijk vastgestelde bestemmingsplan "Rijksweg 14 en Willevenstraat ong, Schaijk"). Deze woningbouwontwikkeling aan de westkant van Schaijk komt dus voort uit oude afspraken en toezeggingen.

De bovengenoemde bestemmingsplannen worden/zijn in principe opgesteld voor de komende 10 jaar. Voor het tussen het Munpad en de Willevenstraat gelegen gebied is het, gelet op de in 2015 vastgestelde woonvisie, niet aannemelijk dat deze op korte termijn wordt ingevuld. Bovendien maken deze bestemmingsplannen die ontwikkeling ook helemaal niet mogelijk. De in de verkoopbrochure genoemde tekst "Agrarische gronden te verkopen (geheel of in delen). Eventueel toekomstige Ruimte voor Ruimte ontwikkeling mogelijk." is wat ons betreft dan ook niet aan de orde.

Ad III Verordening ruimte en kwaliteitsverbetering landschap

Reclamant verwijst naar diverse artikelen in de provinciale Verordening ruimte (Vr) waaraan het plan, volgens reclamant, niet voldoet.

Hieronder zetten wij de relatie met de provinciale verordening nogmaals uiteen.

In de provinciale verordening is in artikel 3.2 tweede lid onder a opgenomen dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij dit in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald.

Voor de in dit bestemmingsplan voorziene woningbouwlocaties aan het Munpad en de Willevenstraat geldt dat deze zijn gelegen in 'Gemengd landelijk gebied' en 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' (artikel 8 Vr).

In artikel 8.2 is bepaald dat artikel 3.2, tweede lid onder a niet van toepassing is indien er één of meer woningen zijn voorzien in een bebouwingsconcentratie.

Dit is voor de locatie Willevenstraat aan de orde. Namelijk, onder een bebouwingsconcentratie wordt verstaan (artikel 1.10 Vr): "kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster". En bij de Willevenstraat is duidelijk sprake van een kernrandzone (artikel 1.46 Vr): "overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met ondergeschikte of afnemende agrarische functie".

Volgens artikel 8.2 Vr moet de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevatten, waaruit blijkt dat:

- Het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren.
- Er geen sprake is van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling.
- Geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling bedoeld in artikel 6.8 en artikel 7.8 (Ruimte voor Ruimte).

Hieronder wordt uiteengezet dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Op de landschappelijke inpassing voor de locatie aan de Willevenstraat en de locaties aan het Munpad wordt ingegaan in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 4.5.. Er wordt beplanting voorgesteld voor de westzijde van de locaties, waarbij de landschappelijke kenmerken - zoals benoemd in het Landschapsbeleidsplan - in ogenschouw zijn genomen. De beplanting is in de planregels opgenomen als voorwaarde voor de realisatie van de woningen. Daarmee wordt de landschappelijke inpassing juridisch geborgd.

Stedelijke ontwikkeling wordt in de verordening (artikel 1.75) gedefinieerd als: "nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimte beslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies."

Met de ontwikkeling van één woning aan de Willevenstraat en 5 aan het Munpad is geen sprake van stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Vr. Indien deze ontwikkeling zou worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, zou artikel 8.1 van de Vr van toepassing zijn. De realisatie van één of enkele woningen (zoals benoemd in artikel 8.2 Vr) vormt een uitzondering op stedelijke ontwikkeling en behoort hier dus niet toe.

In artikel 7.8 (Ruimte voor Ruimte) van de verordening is eveneens opgenomen dat op het verbod op nieuwvestiging een uitzondering kan worden gemaakt, mits dat goed gemotiveerd is in de toelichting van het bestemmingsplan.

De bouw van woningen is op een passende locatie toegestaan indien in ruil daarvoor sloop van bedrijfsgebouwen plaatsvindt, er geen sprake is van (een aanzet voor) stedelijke ontwikkeling, en er een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt.

Op de landschappelijke inpassing en de stedelijke ontwikkeling is hierboven reeds ingegaan.

De ontwikkeling van de woningen voldoet aan de Ruimte voor Ruimte regeling.

Ten behoeve van de bouw van de zes Ruimte voor Ruimte woningen heeft de Ruimte voor Ruimte organisatie zes titels tot de beschikking. Hiervoor zijn opstallen gesloopt en is fosfaat ingeleverd.

De ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan is niet in strijd met het beleid zoals opgenomen in de beleidsregels Ruimte voor Ruimte 2006.

In artikel 7.8 Vr is bovendien opgenomen dat artikel 3.2 (Kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is. De achterliggende gedachte hierbij is dat die kwaliteitsverbetering al heeft plaatsgevonden op een andere locatie in de gemeente of in Brabant met de sloop van stallen en het inleveren van fosfaatrechten.

Ad IV Overcapaciteit in woningbouw

In het ontwerpbestemmingsplan is per abuis opgenomen dat er in de gemeente een overcapaciteit aan woningbouwplannen is. Dit is echter niet meer aan de orde sinds eind 2014.

Eind 2014 heeft de provincie de prognoses voor de Landerdse bevolkingsgroei bijgesteld en de woningbouwopgave bepaald op 555 woningen voor de komende 10 jaar (2015-2024).

In diverse bestemmingsplannen zijn al woningbouwplannen vastgelegd. Deze "harde plancapaciteit" betreft 321 woningen. Onderhavig bestemmingsplan betreft "zachte plancapaciteit". Zachte plancapaciteit betreft plannen die in voorbereiding zijn, bijvoorbeeld plannen waarvoor bestemmingsplannen in voorbereiding zijn en/of waarvoor al een overeenkomst is gesloten of principemedewerking is toegezegd. De totale zachte plancapaciteit is 170 woningen. Er geldt dus een totale gemeentelijke plancapaciteit van 491 woningen.

Dit betekent dat er de komende 10 jaar nog 64 woningen aan deze plancapaciteit kunnen worden toegevoegd. Ook heeft de gemeente nog 100 contingenten overgenomen van Bernheze en er is dus nog een ontwikkelingsmogelijkheid van 164 woningen.

Afstemming over deze cijfers heeft plaatsgevonden in het regionaal ruimtelijk overleg.

Voor Ruimte voor Ruimte kavels is overigens bepaald, dat deze qua aantal niet meetellen in de gemaakte regionale woningbouwafspraken.

Het woningbouwprogramma met harde en zachte plancapaciteit is een divers programma met huur- en koopwoningen, waaronder vrijstaande woningen (vrije kavels), twee-onder-één kapwoningen, rijwoningen en appartementen. Een deel van het programma is voorzien in het bestaand stedelijk gebied een kleiner deel in aansluiting op of in het buitengebied.

De toevoeging van woningen aan de westkant van Schaijk is al langere tijd voorzien. In 2012 is een bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de toevoeging van 35 woningen (met diverse woningtypes) gelegen tussen het Munpad en de Willevenstraat. Dit bestemmingsplan is niet vastgesteld, mede gelet op de toen aanwezige overcapaciteit aan plannen op basis van de oude provinciale prognoses.

Van dit oorspronkelijke plan met 35 woningen resteert de realisatie van 5 woningen aan het Munpad en één aan de Willevenstraat van onderhavig bestemmingsplan en twee woningen aan de Willevenstraat, op de kavel gelegen tussen nummer 2 en nummer 4 (op basis van recentelijk vastgestelde bestemmingsplan "Rijksweg 14 en Willevenstraat ong, Schaijk").

Deze woningbouwontwikkeling aan de westkant van Schaijk komt dus voort uit oude afspraken en toezeggingen.

De locatie aan de westkant van Schaijk is een goede en passende locatie om zes ruimte voor ruimte woningen op een juiste wijze stedenbouwkundig in te passen.

Ad V Groenblauwe Mantel

Reclamant stelt dat het bestemmingsplan in strijd is met artikel 6 van de Verordening omdat nieuwbouw van burgerwoningen op grond van dit artikel in de Groenblauwe mantel is uitgesloten. Niet valt in te zien waarom appelland dit hier stelt. Het plangebied is niet gelegen in de Groenblauwe mantel. Zoals in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is weergegeven is het plangebied gelegen in het zoekgebied voor Stedelijke ontwikkeling.

Ad VI Zoekgebied voor verstedelijking

Reclamant stelt dat de stedelijke ontwikkeling in een zoekgebied voor verstedelijking goed dient te worden gemotiveerd conform artikel 8 en artikel 4.3 tot en met 4.11 van de Verordening. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar hetgeen gesteld onder III.

Ad VII Nabijheid veehouderijbedrijf

Reclamanten menen dat op basis van artikel 3.2.3. lid 3 van de Vr de woningen niet kunnen worden gerealiseerd gelet op de aanwezigheid van een intensief veehouderijbedrijf in de nabijheid van de planlocatie.

Reclamanten maken echter hierbij niet duidelijk om welke reden de realisatie van de woningen niet zou kunnen plaatsvinden. Ook maakt reclamant, gelet op de relativiteitsvereiste niet duidelijk dat reclamant op dit punt ontvankelijk is in haar bezwaar. Wij zijn van mening dat in de toelichting op het bestemmingsplan goed wordt beargumenteerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen. Bij de beantwoording van zienswijze 6 wordt uiteengezet hoe de ontwikkeling van de woningen zich verhoudt tot de aanwezigheid van het bedrijf. Wij verwijzen u dan ook naar de beantwoording van deze zienswijze

Ad VIII Aantal woningen

De zienswijze van reclamant is op dit punt gegrond.

Zoals reeds in de inleiding van deze nota is aangegeven, is het plan aangepast en betreft het de realisatie van zes ruimte voor ruimte woningen.

Ad IX Beginselen behoorlijk bestuur

Bij de voorbereiding is rekening gehouden met de voor een bestemmingsplan geldende procedure. In het ontwerpbestemmingsplan is een uitgebreide afweging en motivering opgenomen. Gedurende de bestemmingsplanprocedure kan (de onderbouwing van) het bestemmingsplan, bijvoorbeeld naar aanleiding van zienswijzen, worden aangepast en/of aangescherpt.

Wij wegen de zienswijzen en inbreng van de omwonenden/belanghebbenden af tegen het algemeen belang.

Wij zijn van mening dat het vast te stellen bestemmingsplan goed is voorbereid en onderbouwd en zien geen reden om het plan niet vast te stellen.

Zienswijze 3 (namens bewoners Molenaarstraat 160)

Ontvangen op 3 juni 2015

Samenvatting

I Overcapaciteit woningbouw

Het is voor reclamant niet duidelijk waarom, als er sprake is van overcapaciteit in de woningbouwprogrammering, net als bij het plan van 2012, dit plan toch doorgang zou moeten vinden.

II Hoogwaardige afronding

Ondanks dat het om minder woningen dan het plan uit 2012 gaat, betreft het hier nog steeds het toevoegen van woningen en geen hoogwaardige afronding van de kern met behoud van de landelijke context, zo meent reclamant.

III Aantasting woongenot

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van reclamant door de bouw van woningen op geringe afstand van reclamants woning waardoor de privacy ernstig wordt aangetast en de nieuwe bewoners in de tuin en de woning van reclamant kunnen kijken.

IV Verlies vrij uitzicht en geluidsoverlast

Met het plan verliest reclamant het bestaande vrije uitzicht en komt er direct uitzicht op de enorme bouwmassa van het project. Dit is voor reclamant een onaanvaardbare beperking. Voorts vindt reclamant dat er aantasting van rust en woongenot plaatsvindt doordat geluidsoverlast gaat ontstaan met de komst van het bouwplan.

V Planschadeclaim en economische haalbaarheid

Reclamant vreest waardedaling van zijn woning en is van plan een planschadeclaim in te dienen. Door meerdere claims is de haalbaarheid van het plan niet gegarandeerd, meent reclamant.

VI Onderzoek alternatieve locaties

Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar alternatieve locaties, bijvoorbeeld inbreidingslocaties binnen Schaijk.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Naar aanleiding van deze zienswijze vullen wij de toelichting van het bestemmingsplan aan met een uitgebreidere paragraaf over de stedenbouwkundige opzet van het plan en corrigeren wij de alinea met betrekking tot een overcapaciteit aan woningbouw.

Toelichting van de gemeenteraad

Ad I Overcapaciteit woningbouw

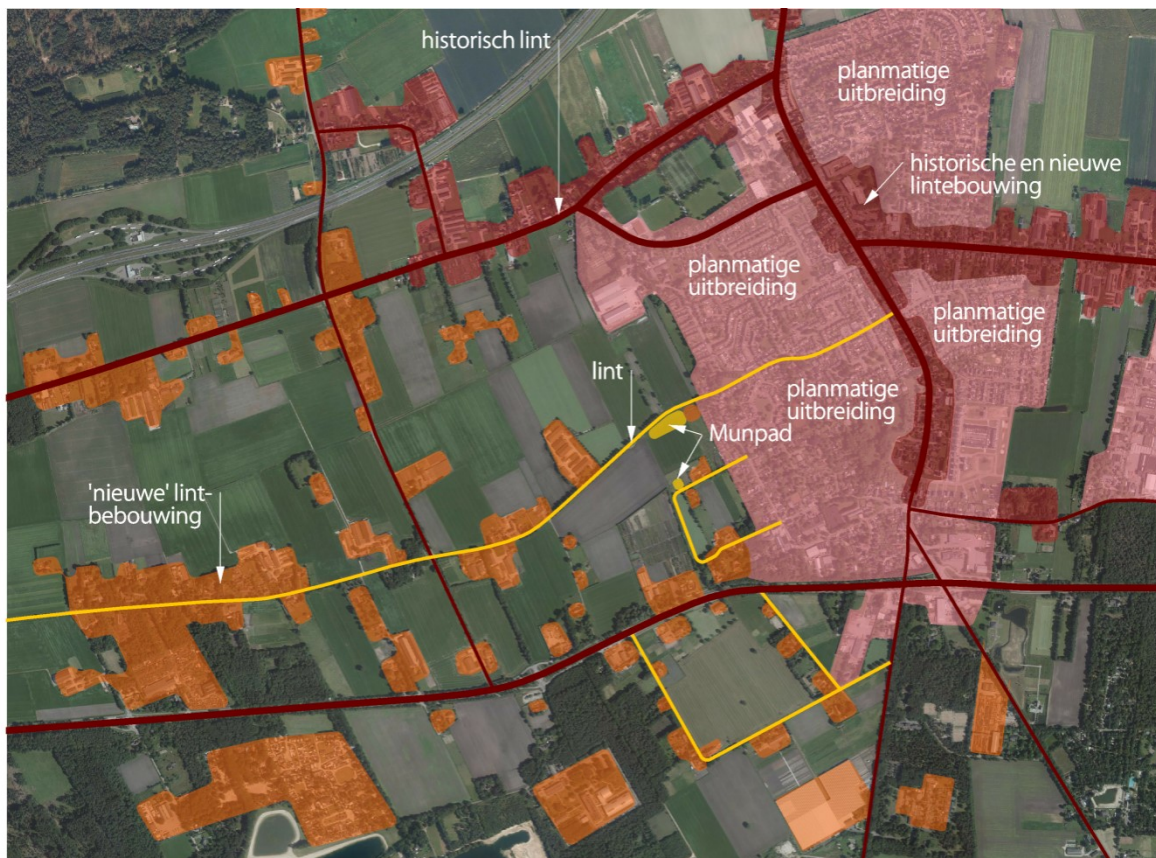
Van overcapaciteit is geen sprake meer. Dit is niet meer aan de orde sinds eind 2014. Voor de verdere beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 2 onder IV.

Ad II Hoogwaardige afronding

Reclamant is van mening dat het plan met zes woningen geen goede afronding is van de kern, met behoud van de landelijke context.

Ter aanvulling op hoofdstuk 4 van de toelichting het volgende.

In de afgelopen eeuw is het landschap rondom Schaijk substantieel veranderd. Er is sprake van verdichting met bebouwing langs de historische linten, realisatie bebouwing langs (voorheen) onbebouwde linten en sprake van grote planmatige uitbreidingen, zie figuur 2. De verdichting langs de historische linten betreffen vaak middelgrote kavels waarbij de kavels tegen elkaar aanliggen. Slechts af en toe zijn er doorkijkjes naar het achterliggende landschap (de rode vlekken op onderstaande figuur).



Figuur 1, verdichting van het landschap omgeving Schaijk

Het kleinschalige akkerlandschap van weleer, waarin bebouwing ontbrak, heeft plaats gemaakt voor grootschalige graslanden met daarin forse agrarische bedrijvigheid en enkele kleinere percelen. Door planmatige uitbreidingswijken is de bebouwing in Schaijk in westelijke richting gegroeid.

De onderhavige ontwikkeling voorziet in nieuwe woonbebouwing op een tweetal plaatsen. Eén woning wordt aan de Willevenstraat gerealiseerd. Dit is slechts een geringe toename van de reeds aanwezige woonbebouwing en kan als zodanig zelfs worden beschouwd als een logische stedenbouwkundige voortzetting van de reeds ingezette ontwikkeling.

Daarnaast worden er een vijftal woningen langs het Munpad ontwikkeld. Schaijk heeft ter plaatse van het plangebied aan de westrand een redelijk gesloten karakter. De rand wordt gevormd door achtertuinen en groene singelbeplanting van de woningen aan de Molenaarstraat. Met de toevoeging van de vijf woningen van dit plan groeit het lint weer het landschap in, net zoals vroeger gebruikelijk was. Daarmee wordt de dorpsrand wat rafeliger

en de rechte dorpsrand wordt doorbroken. De kern stelt zich zo als het ware weer open naar het landschap. Op deze manier wordt een meer geleidelijke, en organische overgang tussen Schaijk en landschappelijke omgeving gecreëerd.

Alle woningen worden in particulier opdrachtgeverschap gebouwd, waarmee er 6 individuele woningontwerpen zullen ontstaan met variatie in rooilijnen en kaprichtingen. De toegestane bouw- en goothoogte, de kapvorm en de beoogde beeldkwaliteit sluit aan op de bebouwing in het landelijk gebied. Ook dit aspect sluit weer aan bij de historische ontwikkeling uit het verleden, en bij de aanblik van een organisch ontwikkeld lint.

Met de toevoeging van 5 woningen aan het Munpad en 1 woning aan de Willevenstraat wordt de ruimte tot aan de westelijk van het plangebied gelegen watergang ingevuld. De watergang vormt een "natuurlijke" grens.

Ad III Aantasting woongenot

De noordwestelijke punt van de tuin van reclamant is gelegen op 70 meter van het zuidoostelijke punt van het plangebied dat is gelegen aan het Munpad. De woningbouw aan het Munpad is dus niet in het verlengde van de tuin gelegen, maar op forse afstand ten noorden van de tuin van reclamant. Gezien deze afstand en oriëntatie van de tuin en het project ten opzichte van elkaar verwachten wij geen onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot. Wanneer een eventueel verlies aan privacy en woongenot leidt tot waardevermindering van de woning, dan staat de mogelijkheid open om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Ad IV Verlies vrij uitzicht en geluidsoverlast.

De bouwlocaties aan het Munpad en de Willevenstraat is niet gelegen in het verlengde van de tuin van reclamant maar ten zuiden en noorden van het perceel van reclamant en reclamant heeft vanuit zijn woning geen rechtstreeks zicht op de twee delen van het plangebied.

Er is geen sprake van een enorme te realiseren bouwmassa, gelet op de afstand van de woning en tuin van reclamant tot aan (de rand van) het plangebied aan de Willevenstraat en het Munpad. De zuidwestelijke punt van de tuin/ het perceel van reclamant is op ongeveer 70 meter afstand gelegen van de zuidelijke perceelgrens (tuin) van de locatie van de toekomstige woningen aan het Munpad.

Gezien deze afstand en oriëntatie van het plangebied tot aan de woning/tuin van reclamant verwachten wij geen onevenredige aantasting van het verlies van uitzicht. Wanneer een eventueel verlies van uitzicht leidt tot waardevermindering van de woning, dan staat de mogelijkheid open om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

De geluidsoverlast zal ook op een aanvaardbaar niveau blijven, gelet op de afstand en oriëntatie en het feit dat het bouwproces van tijdelijke duur is.

Ad V Planschade en economische haalbaarheid

Het grootste deel van de kosten voor de realisatie van de woningbouwkavels is voor rekening van de initiatiefnemer. Over de dekking van eventuele planschadeclaims zijn met de initiatiefnemer van het plan afspraken gemaakt. Voor de kosten van maatregelen die moeten worden getroffen in het openbare gebied heeft de gemeente financiële dekking. Het plan is economisch haalbaar.

Ad VI Onderzoek en alternatieve locaties

De toevoeging van woningen aan de westkant van Schaijk is al langere tijd voorzien. In oktober 2012 is een bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de toevoeging van 35 woningen gelegen tussen het Munpad en de Willevenstraat. Op 18 september 2013 hebben

wij besloten gemeenteraad besloten om het bestemmingsplan niet vast te stellen en de procedure te beëindigen.

Van het plan van 35 woningen resteert enerzijds onderhavig initiatief van de Ruimte voor Ruimte organisatie voor de realisatie van 5 woningen aan het Munpad en één aan de Willevenstraat ten westen van nummer 4 en anderzijds het initiatief voor de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de Willevenstraat tussen nummer 2 en nummer 4 (Dit in combinatie met de realisatie van een woning op het adres Rijksweg 14. Het bestemmingsplan is recent vastgesteld.).

Gekeken is naar een locatie waar Ruimte voor Ruimte kavels gerealiseerd konden worden in het buitengebied, gelet op het feit dat elders in het (Brabantse) buitengebied agrarische opstallen zijn gesloopt. Daar waar het buitengebied is aangemerkt als zoekgebied voor verstedelijking, aansluitend op bestaand stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie, achten wij dit het meest passend, aangezien de oorspronkelijke 35 woningen hier ook voorzien waren.

De locatie heeft specifieke eigenschappen/kwaliteiten en is in eigendom van de initiatiefnemer van het woningbouwplan. Feitelijke en financiële mogelijkheden ontbreken dan ook om de beoogde woningbouwontwikkeling op een locatie in bestaand stedelijk gebied te laten plaatsvinden.

Met de ontwikkeling wordt een goede en passende stedenbouwkundige invulling gegeven aan de percelen. Er is sprake van goede ruimtelijke ordening, waarbij de relevante aspecten zijn afgewogen.

Zienswijze 4 (bewoners Molenaarstraat 158)

Ontvangen op 2 juni 2015

Samenvatting

I Aantasting woongenot, planschadeclaim

Door de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zal het weidse uitzicht uit de woning en tuin van reclamant deels verdwijnen. Bovendien zal de gebruiks- en verkeersintensiteit achter de woning aanzienlijk toenemen, zo verwacht reclamant wat van invloed zal zijn op privacy en woongenot.

Reclamant vreest waardedaling van de woning.

II Onderzoek naar noodzaak

Reclamant vraagt of het plan voorziet in een behoefte waardoor de bestemmingswijziging gerechtvaardigd wordt. Omdat de kavels al geruime tijd te koop staan en er voldoende ruimte is in de kern van Schaijk om aan de plaatselijk woonbehoefte te voorzien, is de twijfel over de noodzaak gerechtvaardigd, stelt reclamant.

Besluit

Wij besluiten om deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze.

Toelichting van de gemeenteraad

Ad I Aantasting woongenot, planschadeclaim

De bouwlocaties aan het Munpad en de Willevenstraat is niet gelegen in het verlengde van de

tuin van reclamant maar ten zuiden en noorden van het perceel van reclamant en reclamant heeft vanuit zijn woning geen rechtstreeks zicht op de twee delen van het plangebied.

Er is geen sprake van een enorme te realiseren bouwmassa, gelet op de afstand van de woning en tuin van reclamant tot aan (de rand van) het plangebied aan de Willevenstraat en het Munpad. De zuidwestelijke punt van de tuin/ het perceel van reclamant is op ongeveer 65 meter afstand gelegen van de zuidelijke perceelgrens (tuin) van de locatie van de toekomstige woningen aan het Munpad.

Gezien deze afstand en oriëntatie van het plangebied tot aan de woning/tuin van reclamant verwachten wij geen onevenredige aantasting van het verlies van uitzicht en het woongenot. Wanneer een eventueel verlies van uitzicht leidt tot waardevermindering van de woning, dan staat de mogelijkheid open om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het aantal verkeersbewegingen dat wordt gegenereerd door de ontwikkeling van de woningen is beperkt ten opzichte van het reeds aanwezige verkeer op de Molenaarstraat en andere wegen.

Ad II Onderzoek noodzaak

Met het gemengde woningbouwprogramma van harde en zachte plancapaciteit van de gemeente wordt voorzien in een behoefte aan diverse woningtypen.

Op basis van de recentelijke vastgestelde woonvisie gaat nu de aandacht in principe uit naar andere woningtypen dan vrijstaande woningbouw. Het woningbouwprogramma met harde en zachte plancapaciteit zoals dat tezamen met de Woonvisie is vastgesteld, is daarbij als uitgangspunt genomen.

Onderhavig project vloeit voort uit afspraken uit het verleden en eerder gesloten overeenkomsten, waarbij het planvolume is teruggebracht van 35 naar 6 woningen. Deze

zes woningen zijn reeds opgenomen in het woningbouwprogramma en gelet op de terughoudendheid op basis van de woonvisie in het verder toevoegen van nieuw vrijstaande woningen/kavels (in het buitengebied), mag worden aangenomen dat er naar deze zes woningen voldoende vraag is.

Overigens zijn twee van de zes woningen al verkocht.

Zienswijze 5 (bewoners Molenaarstraat 146)

Ontvangen op 1 juni 2015

Samenvatting

I Andere locaties, voldoende voorraad

Reclamant meent dat dat elders in Landerd en Schaijk voldoende bouwlocaties voor zelfbouw voor dit woningtype aanwezig is danwel dat er voldoende voorraad van dit woningtype aanwezig is.

II Aantasting buitengebied en strijdigheid met Structuurvisie BIO

Reclamant stelt dat het plan een onevenredige aantasting is van de het buitengebied en de toegang van Schaijk en dat het plan in strijd is met de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling waarin voor deze locatie openheid met vrije uitzichten wordt nagestreefd. Bovendien wordt in het landschapsbeleidsplan voor deelgebied 't Mun waar de locatie toe behoort aangegeven dat ingezet wordt op het behouden van de open ruimtes.

III Geen verantwoorde stedenbouw

Het plan is geen verantwoorde stedenbouwkundige invulling van de locatie, zo meent reclamant. Eenzijdige bebouwing in de vorm van een lint acht reclamant niet passend.

IV Woongenot en uitzicht

Reclamant stelt dat het plan een aantasting is van het woongenot en dat het vrije uitzicht wordt beperkt en aangetast. Door afbakening van het bouwvlak dient de mogelijkheid tot de realisatie van bijgebouwen te worden beperkt waardoor zichtlijnen blijven bestaan.

V Onderzoek natuurwaarden

Reclamant vindt dat de resultaten van het aanvullende onderzoek niet passend zijn, omdat de mogelijke aanwezige beschermde soorten reeds in winterslaapwaren ten tijde van het aanvullende onderzoek en dus niet aangetroffen konden worden.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de toelichting over de stedenbouwkundige opzet aangevuld.

Toelichting van de gemeenteraad

Ad I Andere locaties, voldoende voorraad

Met het gemengde woningbouwprogramma van harde en zachte plancapaciteit van de gemeente wordt voorzien in een behoefte aan diverse woningtypen.

Op basis van de recentelijke vastgestelde woonvisie gaat nu de aandacht in principe uit naar andere woningtypen dan vrijstaande woningbouw. Het woningbouwprogramma met harde en zachte plancapaciteit zoals dat tezamen met de Woonvisie is vastgesteld, is daarbij als uitgangspunt genomen.

Onderhavig project vloeit voort uit afspraken uit het verleden en eerder gesloten overeenkomsten, waarbij het planvolume is teruggebracht van 35 naar 6 woningen. Deze zes woningen zijn reeds opgenomen in het woningbouwprogramma en gelet op de terughoudendheid op basis van de woonvisie in het verder toevoegen van nieuw vrijstaande woningen/kavels (in het buitengebied), mag worden aangenomen dat er naar deze zes woningen voldoende vraag is.

Overigens zijn twee van de zes woningen al verkocht.

Ad II Aantasting buitengebied en strijdigheid met Structuurvisie BIO

In het ontwerpbestemmingsplan en in deze zienswijzennota (zie beantwoording zienswijze 2 onder III) wordt uitgelegd op welke wijze de inpassing van het plan in het landschap wordt vormgegeven en gewaarborgd. Van oneigenlijke aantasting van het buitengebied is dan ook geen sprake. Er wordt voldaan aan de gestelde regels en eisen die gelden voor de ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen in het buitengebied dat als zoekgebied voor verstedelijking is aangemerkt.

In de Structuurvisie BIO is de planlocatie weergegeven op de figuur met betrekking tot de bebouwingsconcentratie Mun en Hooge Heide (pagina 107). De op de pagina weergegeven cirkel die aanduidt dat openheid als kwaliteit voor het gebied moet worden nagestreefd is niet van toepassing op het plangebied, maar heeft betrekking op de westelijk van het plangebied gelegen percelen. De gele pijl op de tekeningen, ten noorden van het plangebied, verwijst naar behoud van een zichtlijn. Deze lijn wordt met de realisatie van de woningen niet aangetast.

Ad III Geen verantwoorde stedenbouw

De uitleg over de stedenbouwkundige opzet van het plan is in het ontwerpbestemmingsplan uiteengezet in hoofdstuk 4. Bij de beantwoording van zienswijze 3 onder II in deze nota geven wij een aanvulling daarop en vermelden wij waarom wij het plan voor deze locatie een verantwoorde stedenbouwkundige invulling vinden.

Ad IV Woongenot en uitzicht

De woning en achtertuin van reclamant is ten oosten van het plangebied (dat is gelegen aan het Munpad) gesitueerd. De achtertuin van reclamant is gelegen op circa 47 meter van de oostelijke plangrens. Juist ten noordoosten is reeds een ruimte voor ruimte woning gerealiseerd (Munpad 1), waarvan de woonbestemming zich diep naar achteren uitstrekt.. De gronden gelegen tussen reclamants tuin en het plangebied zijn dus reeds bestemd ten behoeve van wonen, waar vergunningsvrije bouwwerken kunnen worden opgericht of beplanting kan worden aangebracht.

Gelet op de genoemde afstand en de tussengelegen woning/tuin van Munpad 1 verwachten wij geen onevenredige aantasting van het uitzicht of het woongenot als gevolg van het plan. Wanneer een eventueel verlies aan uitzicht leidt tot waardevermindering van de woning, dan staat de mogelijkheid open om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Reclamant meent dat door afbakening van het bouwvlak de mogelijkheid tot de realisatie van bijgebouwen dient te worden beperkt waardoor zichtlijnen blijven bestaan. Door deze afbakening zou eventuele sturing kunnen plaatvinden op te vergunnen bouwwerken. Er kan echter niet worden gestuurd op de bouw van vergunningsvrije bouwwerken. Deze kunnen worden gerealiseerd op het achtererf tot op de perceelsgrens. Daarmee kunnen zichtlijnen dus niet worden behouden.

Ad V Onderzoek natuurwaarden

Reclamant meent dat het ecologisch onderzoek in de verkeerde periode is uitgevoerd. Uit de onderzoeken uit 2009 en 2010, onderzoeken naar soorten, bleek dat bij de uitvoering van het plan geen rekening hoeft te worden gehouden met beschermde soorten, maar dat de "Zorgplicht" vanuit de Flora en Fauna wet in acht dient te worden genomen.

Uit het veldbezoek van november 2014 is gebleken dat de situatie zoals deze was in 2010 niet is gewijzigd. Geconcludeerd is dat de omstandigheden ter plaatse niet zijn gewijzigd. De periode waarin dit veldbezoek plaatsvindt is daarmee niet relevant. Aangezien in november

2014 is geconcludeerd dat van gewijzigde omstandigheden geen sprake was kan worden geconcludeerd dat de conclusies van het uitgevoerde soortenonderzoek nog steeds in stand kunnen worden gehouden.

Zienswijze 6 (bewoners Munpad 2)

Ontvangen 1 juni 2015

Samenvatting

I. Geurcontouren

Reclamant betwist dat de ontwikkeling voldoet aan de geldende geurnormen. Zowel in de huidige als toekomstige situatie. Voorts miskent de gemeente volgens hem dat het plangebied na realisatie moet worden aangeduid als bebouwde kom en er dus van een andere geurnorm uitgegaan moet worden.

Daarnaast stelt reclamant dat er geurgevoelige objecten worden opgericht binnen de geldende afstandseis. De passage uit de toelichting met betrekking tot dit punt is onjuist. Daarin staat dat met een afstand van 192 meter voldaan kan worden aan de verplichte afstand van 200 meter.

II. Overige factoren

Volgens reclamant zijn de effecten van de omliggende bedrijvigheid voor het woon- en leefklimaat in het plangebied voor wat betreft de aspecten luchtkwaliteit en geluid onvoldoende beoordeeld.

III. Gebruik agrarische gronden

Reclamant stelt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat nu reclamant op de direct aangrenzende gronden mest uitrijdt en spuit- en bestrijdingsmiddelen gebruikt. De geprojecteerde woningen liggen binnen de aan te houden spuitzone.

IV. Voorgeschiedenis en uitbreidingsplannen

Reclamant stelt dat er ten onrechte geen rekening is gehouden met de voorgeschiedenis. Reclamant had en heeft concrete uitbreidingsplannen die betrokken moeten worden bij de besluitvorming over voorliggend plan. Met name voor wat betreft het aspect geur.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De toelichting (met name de paragraaf over geur) wordt in overeenstemming gebracht met de beantwoording van deze zienswijze.

Toelichting van de gemeenteraad

Ad I. Geurcontouren

Volgens vaste jurisprudentie komt de raad beleidsvrijheid toe bij het vastleggen van afwijkende normen en afstanden in een gemeentelijke geurverordening en bij het bepalen van de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat. Het gemeentelijk geurbeleid is vastgelegd in de volgende documenten. Op 11 december 2014 heeft de raad de 'Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd' en de 'Normenkaart behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' vastgesteld. Op 12 maart 2015 is door de raad de 'Gewijzigde Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' vastgesteld.

Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid bij ruimtelijke plannen (de zogenaamde omgekeerde werking) te toetsen moet enerzijds bekeken worden of er niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en anderzijds of ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Conform de vastgestelde geurverordening geldt ter plaatse van het plangebied een geurnorm van 9 ouE/m³. Uit het geuronderzoek zoals opgenomen in bijlage 6 van de toelichting blijkt dat de voorgrondbelasting als gevolg van de veehouderij van reclamant tussen de 2 en 3 ouE/m³ bedraagt. Ter plaatse van het plangebied voldoet de voorgrondbelasting geur dus ruimschoots aan de vastgestelde geurnorm. Bovendien blijkt duidelijk aan de hand van de contouren uit figuur b van deze bijlage dat de ontwikkeling van geurgevoelige objecten in het plangebied niet in de weg staat aan eventuele toekomstige uitbreidingen van de veehouderij. Immers, de reeds bestaande geurgevoelige objecten in de kom van Schaijk met een geurnorm van 2 ouE/m³ vormen dan eerder een beperking dan de nieuwe woningen met een geurnorm van 9 ouE/m³.

De veronderstelling van reclamant dat het plangebied in de toekomst aangeduid moet/zal worden als bebouwde kom en een geurnorm van 2 ouE/m³ zal krijgen is nergens op gebaseerd. Het is vaste jurisprudentie dat uit artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij niet volgt dat afwijkende geurnormen in een geurverordening dienen te gelden voor alle delen van het grondgebied van de gemeente die behoren tot de bebouwde kom of daartoe zullen gaan behoren. Voorts wijst de gemeenteraad op het feit dat de geurnorm ter plaatse van het plangebied ten opzichte van de voorheen geldende geurverordening uit 2008 recent (op 12 maart 2015) is verhoogd van 3 ouE/m³ naar 9 ouE/m³.

Bij de toetsing of ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, heeft de gemeenteraad aansluiting gezocht bij de achtergrondbelasting welke hij in paragraaf 3.3 van de vastgestelde geurgebiedsvisie aanvaardbaar heeft geacht. Dit komt neer op een achtergrondbelasting lager dan 10 ouE/m³ (minder dan 12% geurgehinderden) voor woongebieden en lager dan 20 ouE/m³ (minder dan 20% geurgehinderden) voor het buitengebied. Zoals in paragraaf 3.8 van de toelichting is beschreven, blijkt uit de geurgebiedsvisie dat de achtergrondbelasting in de huidige situatie 0-3 ouE/m³ bedraagt (en 6-10 ouE/m³ indien melkvee wordt meegerekend met een geuremissiefactor van 165,5 ou). Bovendien blijkt uit scenario's uit de geurgebiedsvisie dat onder de vastgestelde geurnormen bij eventuele toekomstige uitbreidingen (lees maximaal invullen planologische mogelijkheden door alle veehouderijen in de omgeving) de achtergrondbelasting nog steeds onder de 10 ouE/m³ blijft. Zowel in de huidige situatie als in de toekomst is/blijft een goed woon- en leefklimaat in het plangebied gegarandeerd.

De veehouderij van reclamant heeft een vergunning voor het houden van 92 melk- en kalfkoeien, 61 stuks vrouwelijk jongvee, 36 vleesstieren, 30 schapen en 600 vleesvarkens. In de Regeling geurhinder en veehouderij zijn voor melk- en kalfkoeien en vrouwelijk jongvee geen geuremissiefactoren vastgesteld. Hiervoor gelden conform de Wet geurhinder en veehouderij vaste afstanden die bij gemeentelijke verordening kunnen worden aangepast. Op basis van de vastgestelde 'Gewijzigde Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd' dient er tussen een veehouderij met emissiearme huisvesting van 92 melk- en kalfkoeien en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom een afstand aangehouden te worden van 50 meter. De afstand vanaf rand bouwvlak tot het plangebied bedraagt circa 178 meter. De voorgenomen ontwikkeling levert derhalve geen belemmering op voor het agrarische bedrijf van reclamant. Ten overvloede merkt de raad op dat er basis van de geurverordening een afstand van 100 meter moet worden aangehouden indien er ter plaatse volgens de verordening wel sprake zou zijn van bebouwde kom. Ook aan die afstand wordt voldaan. Voorts wijst de raad erop dat er binnen deze regels van de verordening nog voldoende mogelijkheden zijn om het aantal dieren zonder geuremissiefactor uit te breiden.

Ad II Overige factoren

Niet valt in te zien waarom reclamant van mening is dat de effecten van de omliggende bedrijvigheid voor het woon- en leefklimaat in het plangebied voor wat betreft de aspecten

luchtkwaliteit en geluid onvoldoende zijn beoordeeld. Los van het feit dat deze bezwaren niet voldoen aan het relativiteitsvereiste, willen wij hier wel op ingaan.

In paragraaf 3.7 is ingegaan op de effecten van bedrijven in de omgeving. Hierbij is gebruik gemaakt van de algemeen erkende afstandsnormen van de VGN. Het plan voldoet aan de geldende afstandsnormen. Daarbij wordt opgemerkt dat de maatgevende afstanden niet worden veroorzaakt door 'luchtkwaliteit' of 'geluid'. Daar waar niet voldaan wordt aan de relevante afstandsnormen (geur en externe veiligheid) is een nadere onderbouwing gegeven.

Ad III Gebruik agrarische gronden.

Door reclamant is onvoldoende inzichtelijk gemaakt in hoeverre hij beperkt wordt door voorgenomen ontwikkeling, aangezien niet duidelijk is gemaakt hoe vaak hij gronden bemest/spuit, voor welke teelten en op welke specifieke gronden wordt gedoeld.

Daarbij zijn wij van mening dat het uitrijden van mest een incidentele activiteit is die aan voldoende regels gebonden is ter voorkoming van onevenredige hinder voor de toekomstige bewoners van de woningen in het plangebied.

Omdat tussen het plangebied en het perceel van het bedrijf een watergang is gelegen, geldt op grond van het activiteitenbesluit van rechtswege een teeltvrije, dan wel een spuitvrije zone voor het bedrijf ter voorkoming van spuitdrift. Het tuinbedrijf heeft daarnaast ook een afscherming rondom het bedrijf staan.

Doordat bovengenoemde omstandigheden aan de orde zijn is het woon- en leefklimaat afdoende verzekerd voor de woningen.

Ad IV.

Bij besluit van 15 april 2008 heeft het college geweigerd aan reclamant vrijstelling ex artikel 19.2 WRO en een bouwvergunning te verlenen voor de bouw van een varkensstal buiten het geldende bouwvlak. Reclamant heeft tegen deze weigering bezwaar en beroep aangetekend. Uiteindelijk heeft de rechtbank op 19 maart 2013 uitspraak gedaan en de rechtsgevolgen van het collegebesluit in stand gelaten. Op 10 oktober 2012 en op 21 maart 2013 ontving de gemeente van reclamant respectievelijk een vooroverleg en een formele aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van de varkensstal. Beide aanvragen voldeden niet aan de geldende indieningsvereisten, zoals deze onder andere zijn opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Omdat reclamant heeft verzuimd tijdig tegemoet te komen aan het gemeentelijke verzoek om de ontbrekende gegevens in te dienen, is het vooroverleg niet verder in behandeling genomen en is de formele aanvraag op grond van artikel 4:5 Awb buiten behandeling gelaten.

Omdat op dit moment een concreet uitbreidingsplan ontbreekt en er bij de eerdere aanvragen essentiële informatie ontbreekt om te kunnen toetsen wat daarvan de precieze effecten zouden kunnen zijn voor het woon- en leefklimaat in het plangebied, ziet de raad niet in waarom en hoe dit betrokken dient te worden bij de besluitvorming over voorliggend plan. Voorts wijzen wij erop dat er wel degelijk een afweging heeft plaatsgevonden met betrekking tot het aspect geur in relatie met eventuele uitbreidingswensen. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder I.

Zienswijze 7 (bewoners Molenaarstraat 170, 172 en 174)

Ontvangen 1 juni 2015

Samenvatting

I Niet in het buitengebied

Reclamant meent dat de nieuwe woningen dienen te worden gerealiseerd in de kernrandzone volgens artikel 3.3. lid 2 van de Verordening Ruimte. Reclamant stelt dat geen alternatieven zijn onderzocht en dat het niet nodig is de woningen in het buitengebied te realiseren en dat dit is strijd met de verordening en de Ruimte voor ruimte-regeling.

II Additionele woningbouw

Reclamant stelt dat met deze stedenbouwkundige invulling geanticipeerd wordt op aanvullende woningbouw direct ten zuiden van het plan.

III Geen goed woon- en leefklimaat

Door de nabijheid van de bedrijven van Albers en Van Schaijk wordt geen goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen gecreëerd.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De relatie van het plan tot de provinciale verordening wordt nader gespecificeerd in de toelichting.

Toelichting van de gemeenteraad

Ad I Niet in het buitengebied

Artikel 3.3. lid 2 van de Verordening is niet van toepassing. De relatie tot de verordening wordt uiteengezet in de beantwoording van onderdeel III van zienswijze 2. In de beantwoording van onderdeel VI van zienswijze 3 wordt ingegaan op het door reclamant benoemde onderzoek naar alternatieven.

Ad II Additionele woningbouw

Zie beantwoording zienswijze 2 onder II.

Ad III Geen goed woon- en leefklimaat

Zie beantwoording zienswijze 6 ten aanzien van de nabijheid van het agrarische bedrijf van Albers (Munpad 2).

Ten aanzien van de nabijheid van gashandel Van Schaijk (Burgemeester De Grootstraat) geldt dat deze op forse afstand (circa 286 meter) is gelegen van het plangebied aan de Willevenstraat. Diverse woningen zijn gelegen tussen de gashandel en het plangebied aan de Willevenstraat. De nieuwe woonbestemming aan de Willevenstraat is niet van invloed op de bedrijfsvoering van de gashandel en vice versa.

Voor de nabije toekomst is overigens de beëindiging van de gashandel en het gasvulpunt voorzien.

Zienswijze 8 (bewoner Molenaarstraat 154)

Ontvangen 2 juni 2015

Samenvatting

I Overcapaciteit

Het is voor reclamant niet duidelijk waarom, als er sprake is van overcapaciteit in de woningbouwprogrammering, net als bij het plan van 2012, dit plan toch doorgang zou moeten vinden.

II Hoogwaardige afronding

Ondanks dat het om minder woningen dan het plan uit 2012 gaat, betreft het hier nog steeds het toevoegen van woningen en geen hoogwaardige afronding van de kern met behoud van de landelijke context, zo meent reclamant.

III Aantasting woongenot

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot door de bouw van woningen op geringe afstand waardoor de privacy ernstig wordt aangetast en de nieuwe bewoners in de tuin en de woning van reclamant kunnen kijken.

IV Verlies vrij uitzicht en geluidsoverlast

Met het plan verliest reclamant het bestaande vrije uitzicht en komt er direct uitzicht op de enorme bouwmassa van het project. Dit is voor reclamant een onaanvaardbare beperking. Voorts vindt reclamant dat er aantasting van rust en woongenot plaatsvindt doordat geluidsoverlast gaat ontstaan met de komst van het bouwplan.

V Planschadeclaim en economische haalbaarheid

Reclamant vreest waardedaling van zijn woning en is van plan een planschadeclaim in te dienen. Door meerdere claims is de haalbaarheid van het plan niet gegarandeerd.

VI Onderzoek alternatieve locaties

Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar alternatieve locaties, bijvoorbeeld inbreidingslocaties binnen Schaijk.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Naar aanleiding van deze zienswijze vullen wij de toelichting van het bestemmingsplan aan met een uitgebreidere paragraaf over de stedenbouwkundige opzet van het plan.

Toelichting van de gemeenteraad

Ad I Overcapaciteit

Van overcapaciteit is geen sprake meer. Dit is niet meer aan de orde sinds eind 2014. Voor de verdere beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 2 onder IV.

Ad II Hoogwaardige afronding

Wij vinden dat met dit plan wel sprake is van een hoogwaardige afronding. Onze verder onderbouwing is opgenomen bij de beantwoording van onderdeel II van zienswijze 3.

Ad III Aantasting woongenot.

De noordwestelijke punt van de tuin van reclamant is gelegen op circa 53 meter van het zuidoostelijke punt van het plangebied dat is gelegen aan het Munpad. De woningbouw aan het Munpad is dus niet in het verlengde van de tuin gelegen, maar op forse afstand ten noorden van de tuin van reclamant. Gezien deze afstand en oriëntatie van de tuin en het project ten opzichte van elkaar verwachten wij geen onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot. Wanneer een eventueel verlies aan privacy en woongenot leidt tot waardevermindering van de woning, dan staat de mogelijkheid open om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Ad IV Verlies vrij uitzicht en geluidsoverlast

De bouwlocaties aan het Munpad en de Willevenstraat zijn niet gelegen in het verlengde van de tuin van reclamant maar ten zuiden en noorden van het perceel van reclamant en reclamant heeft vanuit zijn woning geen rechtstreeks zicht op de twee delen van het plangebied.

Er is geen sprake van een enorme te realiseren bouwmassa, gelet op de afstand van de woning en tuin van reclamant tot aan (de rand van) het plangebied aan de Willevenstraat en het Munpad. De zuidwestelijke punt van de tuin/ het perceel van reclamant is op ongeveer 70 meter afstand gelegen van de zuidelijke perceelgrens (tuin) van de locatie van de toekomstige woningen aan het Munpad.

Gezien deze afstand en oriëntatie van het plangebied tot aan de woning/tuin van reclamant verwachten wij geen onevenredige aantasting van het verlies van uitzicht. Wanneer een eventueel verlies van uitzicht leidt tot waardevermindering van de woning, dan staat de mogelijkheid open om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

De geluidsoverlast zal ook op een aanvaardbaar niveau blijven, gelet op de afstand en oriëntatie en het feit dat het bouwproces van tijdelijke duur is.

Ad V Planschade en economische haalbaarheid

Het grootste deel van de kosten voor de realisatie van de woningbouwkavels is voor rekening van de initiatiefnemer. Over de dekking van eventuele planschadeclaims zijn met de initiatiefnemer van het plan afspraken gemaakt. Voor de kosten van maatregelen die moeten worden getroffen in het openbare gebied heeft de gemeente financiële dekking. Het plan is economisch haalbaar.

Ad VI Onderzoek alternatieve locaties

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze 3 onder VI

Zienswijze 9 (Molenaarstraat 2)

Ontvangen 1 juni 2015

Samenvatting

I Beperking ontsluitingsmogelijkheden Jonkergouw

Reclamant stelt dat ten tijde van een geweigerde aanvraag voor een loods voor zijn tuindersbedrijf door de gemeente de suggestie is gedaan om een rechtstreekse ontsluitingsweg van het perceel naar het Munpad aan te leggen ter ontlasting van de Molenaarstraat.

De door de gemeente voorgestelde ontsluiting, zal mogelijk tegenover de nieuwe woningen worden gerealiseerd en de nieuwe bewoners kunnen bezwaar maken tegen de nieuwe ontsluiting.

Het plan mag niet leiden tot rechtstreekse inperking van de ontsluitingsmogelijkheden van bedrijf Jonkergouw, zo meent reclamant. Reclamant wil door de gemeente bevestigd zien dat het plan de doorontwikkeling van Jonkergouw niet zal belemmeren.

II Vertrouwensbeginsel

Reclamant meent dat de gemeente zich aan twee tegenstrijdige ontwikkelingen heeft verbonden door zich over de aanleg van de ontsluitingsweg te suggereren tijdens de procedure over de bouw van de vierde loods. Reclamant vindt dit in strijd met het vertrouwensbeginsel.

III Toetsing aan beleidskader

Reclamant stelt dat de twee reguliere woningen niet getoetst zijn aan het geldende beleidskader. Er is sprake van een gemengd landelijk gebied op basis waarvan nieuwbouw is uitgesloten (artikel 7.7. van de Vr) zo meent reclamant. Ook de bouw van reguliere woningen binnen het zoekgebied voor verstedelijking is niet mogelijk, zo stelt reclamant.

IV Gemeentelijke structuurvisie en woningbouwopgave

Er wordt niet gemotiveerd waarom het plan past in de Structuurvisie en in de gemeentelijke woningbouwopgave, vindt reclamant.

Voorts acht reclamant het niet aangetoond dat er behoefte is aan woningen in het buitengebied. Omdat de nut en noodzaak niet zijn aangetoond is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

V Onderzoeken

Drie onderzoeken die zijn uitgevoerd, zijn meer dan twee jaar oud, waardoor onvoldoende duidelijk is of het plan milieutechnische haalbaar is, vindt reclamant. Het betreft het bodemonderzoek, de berekening V-Stacks (over geur) en de rapportage over externe veiligheid.

VI Geluid

Reclamant meent dat ten aanzien van geluidsonderzoek in het bestemmingsplan wordt gerefereerd aan de naastgelegen woning, maar dat niet duidelijk is op welke woning gedoeld wordt. Bovendien is onvoldoende duidelijk of de geluidssituatie van naastgelegen woning kan worden geprojecteerd op onderhavig plan, omdat geen inzage is gegeven in het geluidsrapport van de naastgelegen woning, stelt reclamant.

VII Geur

Reclamant wijst op de zinsnede in het bestemmingsplan waarbij ten aanzien van geur dat een afstand van minimaal 200 meter dient te worden aangehouden tussen de woningen en het nabijgelegen veehouderijbedrijf, maar dat tevens in de toelichting wordt gesteld dat deze afstand 165 meter is. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat niet gegarandeerd, stelt reclamant, en wordt het veehouderijbedrijf belemmert in haar bedrijfsvoering.

VIII Externe veiligheid

Reclamant wijst erop dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat het vervoer van gevaarlijke stoffen geen belemmering is vormt voor het plan, echter een deel van het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van de weg, waardoor onvoldoende is gemotiveerd dat er sprake is van een veilig woon- en leefklimaat.

IX Spuitzone

Reclamant meent dat het gebruik van de gronden, gelegen tussen het plangebied en tuinbedrijf Jonkergouw, wordt belemmerd, omdat de gronden zijn te gebruiken voor (fruit)boomteelt, waarbij een spuitzone van 50 meter hoort. Dit is onvoldoende afgewogen in het ontwerpbestemmingsplan zegt reclamant.

X Economische uitvoerbaarheid

De inperking van de gebruiks- en exploitatiemogelijkheden van de agrarische gronden van tuinbedrijf Jonkergouw, leidt tot (plan)schade, stelt reclamant. Omdat niet is aangetoond dat rekening is gehouden met deze schade is niet duidelijk gemaakt of het plan economisch uitvoerbaar is.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij passen de toelichting aan en gaan uit van het planologisch mogelijk maken van zes ruimte voor ruimte woningen en scherpen de toelichtende argumentatie voor dit plan ten aanzien van de gemeentelijke structuurvisie, externe veiligheid, geur en geluid aan.

Toelichting van de gemeenteraad

Ad I en II Beperking ontsluitingsmogelijkheden Jonkergouw en Vertrouwensbeginsel

Gesteld wordt de nieuwe woningbouw de doorontwikkeling van tuinbouwbedrijf Jonkergouw niet dient te beperken en dat de gemeente toezeggingen heeft gedaan over de ontsluitingsmogelijkheden van het bedrijf. Door vaststelling van het bestemmingsplan handelt de gemeente in strijd met het vertrouwensbeginsel, stelt reclamant.

Echter, ten tijde van de behandeling van het verzoek om de vierde schuur voor het tuinbouwbedrijf zijn diverse opties besproken. Over de toekomstige ontsluiting heeft geen besluitvorming door het college over de gemeenteraad plaatsgevonden, noch zijn er toezeggingen gedaan, waarmee in onderhavige procedure rekening dient te worden gehouden.

Een concrete aanvraag om vergunning voor een vierde schuur is destijds geweigerd.

Momenteel worden wederom gesprekken gevoerd over de bedrijfsvoering en de verkeersafwikkeling van het bedrijf Jonkergouw in het kader van de aanpassingen N324. Of en op welke wijze in de toekomst een vierde schuur en een bijpassende ontsluiting tot stand komt zal de toekomst uitwijzen.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan houden wij onder andere rekening met bekende feiten en omstandigheden van bedrijf Jonkergouw en maken wij een passende afweging. Door de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan handelen wij niet in strijd met het vertrouwensbeginsel.

Ad III Toetsen aan beleidskader

Reclamant merkt terecht op dat de realisatie van reguliere woningen op de in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijze niet mogelijk is. Mede als gevolg van deze

zienswijze is het plan aangepast en betreft het in het vast te stellen bestemmingsplan het planologisch mogelijk maken van zes ruimte voor ruimte woningen.

Ad IV Gemeentelijke Structuurvisie en Woningbouwopgave

In de gemeentelijke structuurvisie is het plangebied aangeduid als agrarisch gebied. Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de agrarische functie, met respect voor de landschappelijke karakteristieken. Om de ontwikkelmogelijkheden voor agrarische bedrijven niet onnodig te beperken wordt terughoudend omgegaan met wonen als alternatief bij beëindiging van de agrarische functie. Omschakelen naar wonen mag niet leiden tot nieuwe onevenredige belemmeringen voor de agrarische bedrijven.

Aan nieuwvestiging van woningen in dit gebied, los van beëindiging van agrarische bedrijfsvoering, wordt door de gemeente geen medewerking verleend.

Uitzondering hierop vormt het zogenaamde zoekgebied verstedelijking, waar realisatie van een kavel kan worden overwogen, mits dit past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave. Ook de realisatie van Ruimte voor Ruimte kavels kan onder voorwaarden worden overwogen.

Voor de nadere onderbouwing op dit punt verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 2 onder III

Voor wat betreft de woningbouwopgave verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 2 onder IV.

Ad V Onderzoeken

Ten aanzien van de geldigheidsduur van het bodemonderzoek kan worden vermeld dat het algemeen aanvaardbaar is dat een verkennend bodemonderzoek voor een zogenaamde onverdachte locatie 5 jaar geldig is. Hiervan kan nog verder worden afgeweken in de situatie dat redelijkerwijs gesteld kan worden dat er in de tussentijd geen activiteiten hebben plaatsgevonden die een risico vormen voor de bodemgesteldheid. In dit geval bet betreft landbouwgrond waar normale landbouwactiviteiten hebben plaatsgevonden. Het bodemonderzoek van 2009 is daardoor aanvaardbaar ter onderbouwing van het bestemmingsplan.

De risico-inventarisatie dateert uit 2011. Ten opzichte van de situatie van januari 2011 hebben zich geen wijzigingen hebben voorgedaan in de aanwezige risicobronnen zoals genoemd in het rapport in de omgeving van het plangebied. Het rapport is hiermede actueel.

Ad VI Geluid

Paragraaf 3.5 van het bestemmingsplan is aangepast. Daarin is nu het onderstaande opgenomen.

Alle wegen in de bebouwde kom van Schaijk zijn 30 km/uur. Op de weg Munpad is momenteel maximaal 60 km/h toegestaan. Het plangebied valt deels binnen de geluidszone afkomstig van deze weg.

De gemeente Landerd is voornemens het voor het plangebied relevante gedeelte van het Munpad aan te wijzen als 30 km/h-zone, in samenhang met het wijzigen van de grens van de bebouwde kom.. De inrichting van de weg wordt vervolgens afgestemd op het nieuwe snelheidsregime. Tot het daadwerkelijk instellen van het snelheidsregime van maximaal 30 km/u en aanpassing van de weginrichting wordt overgegaan als sprake is van realisatie van de woningen.

Wegen met een 30km/uur regime kennen geen geluidszone in de zin van de Wet geluidhinder.

Het verkeerslawaaï hoeft dan derhalve niet te worden beschouwd. Wel moet worden bepaald of de te realiseren woningen voldoen aan een goed woon- en leefklimaat. Om dit te

bepalen is gekeken naar de recente ontwikkeling van de naastgelegen woning (Munpad 1). Bij deze woning is onder het huidige verkeersregime (60 km/u) bepaald dat de geluidsbelasting op de woning 53dBa bedraagt. Deze waarde is hoger dan de in de Wet Geluidhinder opgenomen voorkeurswaarde van 48 dBa, maar niet hoger dan de in de wet opgenomen maximale geluidsbelasting. (Peutz, 13 januari 2014 referentie: TKe/TKe/KS/H 4923-1-NO). De gemeente heeft voor de woning een hogere grenswaarde vastgesteld. Als gevolg van de aanpassing van het verkeersregime naar 30km/uur, zal de geluidsbelasting op de gevels van de woningen veel lager zijn dan de berekende 53dBa. Na invoering van de 30 km/u zone zal sprake zijn van een goed woon- een leefklimaat.

Ad VII Geur

Ten aanzien van dit punt verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 6 onder I.

Ad VIII Externe Veiligheid

Reclamant wijst op de het invloedsgebied van de N324 in relatie tot externe veiligheid. Ondanks dat de zienswijze op dit punt niet voldoet aan het relativiteitsvereiste, willen wij hier toch op ingaan.

In paragraaf 3.9 van de toelichting is in het vast te stellen bestemmingsplan wordt het volgende opgenomen.

Over de provinciale weg N324 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, voornamelijk LPG en Propaantransporten – vallende onder GF3 transporten. Ondanks een invloedsgebied van circa 325 meter levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N324 geen belemmering op voor het plangebied. De contour van de weg ligt slechts een paar vierkante meter in het plangebied., te weten de bouwkegel aan de Willevenstraat. De contour ligt niet over het bouwkegel.

Vastgesteld kan worden dat het deel van het plangebied dat binnen de contour ligt dermate gering is, enkele vierkante meters, en dat dit geen bouwkegel betreft, waardoor de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Het groepsrisico zal derhalve niet noemenswaardig toenemen als gevolg van de geprojecteerde ontwikkeling. Er is sprake van een grote afstand tot de bron en de locatie kent meerdere vluchtwegen van de bron af. Blusbronnen zijn aanwezig en hulpdiensten kunnen sneller plaatse zijn.

Hiermee is voldoende beargumenteerd dat de ligging van het invloedsgebied van de weg N324 de planontwikkeling niet belemmert.

Ad IX Spuitzone

Reclamant stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening is gehouden met de spuitzone van het aangrenzende tuinbedrijf.

In onderhavige situatie is het echter niet noodzakelijk om een planologische regeling te treffen voor de spuitzone van de gronden van het tuinbouwbedrijf. Omdat tussen het plangebied en het perceel van het bedrijf een watergang is gelegen, geldt op grond van het Activiteitenbesluit van rechtswege een teeltvrije, dan wel een spuitvrije zone voor het bedrijf ter voorkoming van spuitdrift. Het tuinbedrijf heeft daarnaast ook een afscherming rondom het bedrijf staan. Doordat bovengenoemde omstandigheden aan de orde zijn is het woon- en leefklimaat afdoende verzekerd voor de woningen.

Voor de overige gronden die vallen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied geldt dat zonder omgevingsvergunning geen nieuwe boom- fruit- of bloembollenteelt mag worden gestart nabij bestemmingsvlakken die gevoelig zijn voor bestrijdingsmiddelen. Ook hiermee is het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen verzekerd.

Ad X Economische uitvoerbaarheid

Of er sprake is van planschade als gevolg van onderhavig bestemmingsplan zal worden onderzocht als er een concreet verzoek om planschade wordt ingediend na de

inwerkingtreding van het plan. Over de dekking van eventuele planschade hebben wij met de initiatiefnemer van het plan afspraken gemaakt en in een overeenkomst vastgelegd. De economische haalbaarheid van het bestemmingsplan is voldoende aangetoond en niet in geding.

Zienswijze 10 (Provincie Noord-Brabant)

Ontvangen 5 juni 2015

Samenvatting

I Strijdigheid met artikel 3.2. van de Verordening

Reclamant acht het ontwerpplan voor wat betreft de woningen aan de Willevenstraat (waar volgens reclamant twee reguliere woningen worden gerealiseerd) in strijd met artikel 3.2. van de Verordening ruimte 2014. Uit het plan blijkt niet op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of de omgeving.

Ook is niet duidelijk op welke wijze de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij passen het plan aan en gaan uit van de realisatie van zes ruimte voor ruimte woningen.

Toelichting van de gemeenteraad

Ad I Strijdigheid met artikel 3.2 van de Verordening

Reclamant stelt dat aan de Willevenstraat twee reguliere woningen worden toegevoegd. Dit is echter niet aan de orde. Aan de Willevenstraat wordt in het plan één woning toegevoegd. In het ontwerpbestemmingsplan bestond het plan uit vier ruimte voor ruimte woningen en twee reguliere kavels. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het plan aangepast en betreffen de zes woningen, allen ruimte voor ruimte woningen.

Dat deze ontwikkeling voldoet aan de regels zoals verwoord in de provinciale verordening ruimte, wordt uiteengezet in de beantwoording van zienswijze 2 onder III. De relatie tot de benodigde kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing wordt hierbij ook benoemd.

Zienswijze 11 (bewoner Molenaarstraat 152)

Ontvangen 5 juni 2015

Samenvatting

I Aantasting privacy, waardevermindering en toename verkeer

Reclamant wijst op de afname aan privacy, de waardevermindering van zijn woningen en de toename van verkeer als gevolg van het plan.

II Niet in het buitengebied

De woningen dienen niet te worden gerealiseerd in het buitengebied, maar eventueel in de kernrandzone, indien dit goed is onderzocht, zo stelt reclamant.

Andere locaties zijn niet onderzocht, meent reclamant.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Er worden naar aanleiding van deze zienswijze geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Toelichting van de gemeenteraad

Ad I Aantasting privacy, waardevermindering en toename verkeer

De noordwestelijke punt van reclamants tuin is gelegen op circa 53 meter van het zuidoostelijke punt van het plangebied (aan het Munpad).. De woningbouw aan het Munpad is dus niet in het verlengde van de tuin gelegen, maar op forse afstand ten noorden van de tuin van reclamant. Gezien deze afstand en oriëntatie van de tuin en het project ten opzichte van elkaar verwachten wij geen onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot. Wanneer een eventueel verlies aan privacy en woongenot leidt tot waardevermindering van de woning, dan staat de mogelijkheid open om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Enige geluidsoverlast zal wellicht plaatsvinden als gevolg van de bouw van de woningen. Dit zal echter van tijdelijke aard zijn, maar ook al gevolg van de afstand tot reclamants woning zeer beperkt zijn. De woningen genereren slechts een beperkt aantal nieuwe verkeersbewegingen die in het bestaande totale aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen in het niet valt.

Ad II Niet in het buitengebied

Ten aanzien van het onderzoek naar alternatieve locaties en bouwen in de kernrandzone verwijzen wij u naar de beantwoording van de zienswijze 2, onderdeel IV, waarbij wij uiteenzetten hoe het plan voor zes woningen is ontstaan en waarom de realisatie van de zes woningen aan de westkant van Schaijk een goede stedenbouwkundige invulling is.

Zienswijze 12 (bewoner Molenaarstraat 148)

Ontvangen 5 juni 2015

Samenvatting

I Geen noodzaak voor nieuwe kavels

Reclamant meent dat het niet noodzakelijk is om de woningen te realiseren, gelet op de nog te koop staande bouw kavels op andere locaties. Het braak liggen van percelen komt de uitstraling niet ten goede, meent reclamant

II Landelijk aangezicht vervalt

Het landelijke aangezicht van de woningen aan de Molenaarstraat vervalt door de realisatie van de nieuwe woningen.

III Beperking vrij uitzicht en waardevermindering

Het vrije uitzicht van de woningen aan de Molenaarstraat wordt ontnomen waardoor de woningen in waarde dalen.

IV Toename verkeer en onveilige T-splitsing

Reclamant meent dat als gevolg van de nieuwbouw het aantal verkeersbewegingen toeneemt en dat dit de doorstroming niet ten goede komt. De T-splitsing Molenaarstraat-Munpad zal een groter risico vormen voor fietsers, meent reclamant.

V Geen hondenuitlaatroute meer

Reclamant meent dat de bewoners uit de wijk de mogelijkheid tot het uitlaten van honden wordt ontnomen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Er worden naar aanleiding van deze zienswijze geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Toelichting van de gemeenteraad

Ad I Geen noodzaak voor nieuwe kavels

Voor de beantwoording op deze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1 onder II.

Ad II Landelijk aangezicht vervalt

De noordwestelijke punt van reclamants tuin is gelegen op circa 50 meter van het zuidoostelijke punt van het plangebied (aan het Munpad). De woningbouw aan het Munpad is dus niet in het verlengde van de tuin gelegen, maar op afstand ten noorden van de tuin van reclamant. Gezien deze afstand en oriëntatie van de tuin en het project ten opzichte van elkaar verwachten wij geen onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot en het landelijk aangezicht of het vrije uitzicht. Wanneer een eventueel verlies aan privacy en woongenot leidt tot waardevermindering van de woning, dan staat de mogelijkheid open om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Ad III Beperking vrij uitzicht en waardevermindering

Hiervoor verwijzen wij u naar de beantwoording onder II.

Ad IV Toename verkeer en onveilige T-splitsing

De zes woningen genereren slechts een beperkt aantal nieuwe verkeersbewegingen die in het bestaande totale aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen in het niet valt. Het is dan ook niet te verwachten dat het plan een onveiligere T-splitsing tot gevolg heeft.

Ad V Geen hondenuitlaatrouten meer

Niet duidelijk is waarop reclamant doelt en welke route er naar verwachting van reclamant verdwijnt.

Zienswijze 13 (Waterschap Aa en Maas)

Ontvangen 28 april 2015

Samenvatting

I Hemelwaterneutraal ontwikkelen

Reclamant wijst erop dat de keur van het waterschap in maart 2015 is vervangen en dat er een eenvoudigere rekenregel van toepassing is voor hemelwaterneutraal ontwikkelen voor een bepaalde categorie plannen waar het onderhavige plan ook toe behoort.

Omdat in het plan wordt voorzien in een voorziening van 136 m² en een extra berging van 60 m³ in de tuinen in extreme situaties, kan reclamant instemmen met plan.

Besluit

Wij nemen de zienswijze voor kennisgeving aan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Er worden geen wijzigingen als gevolg van het bestemmingsplan

Toelichting van de gemeenteraad

Wij nemen deze zienswijze voor kennisgeving aan.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervoor hebben wij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, die wij hieronder benoemen.

Algemeen

Technische, juridische en redactionele aanpassingen.

Aanpassingen van de verbeelding (kaart)

Er zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geen wijzigingen aangebracht aan de verbeelding.

Aanpassingen van de regels

In het ontwerpbestemmingsplan was de voorwaardelijke verplichting (artikel 3.4.4.) voor de landschappelijke inpassing nog niet opgenomen. Dit is toegevoegd in het vast te stellen bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan was het afwijkingsbevoegdheid voor aan huis gebonden beroepen per abuis gesteld op maximaal 45 m² terwijl dit bij recht in de bestemmingsplan al op 45 m² is gesteld. In het vast te stellen bestemmingsplan geldt de afwijkingsbevoegdheid voor 75 m².

Aanpassing van de toelichting bij het bestemmingsplan

Er zijn aanpassingen n.a.v. het bovenstaande doorgevoerd en aanpassingen ter correctie of verduidelijking.