



**GEMEENTE GRAVE**  
**Bestemmingsplan Hof van Esteren**  
**Inspraaknota**

**Juni 2013**

## GEMEENTE GRAVE

### Bestemmingsplan Hof van Esteren

Inspraaknota (concept)

---

Het voorontwerp-bestemmingsplan Hof van Esteren heeft met ingang van 30 augustus 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Er zijn in die periode 4 inspraakreacties ontvangen. Gelijktijdig met de terinzagelegging van het voorontwerp is het bestuurlijk vooroverleg gestart. In het kader van dit overleg hebben wij 1 reactie ontvangen. In deze inspraaknota treft u aan:

Deel A: Afweging ingekomen inspraakreacties;

Deel B: Afweging ingekomen reactie in het kader van het bestuurlijk vooroverleg;

Deel C: Voorgestelde ambtshalve wijzigingen.

## **Deel A: Afweging ingekomen inspraakreacties**



Gedurende de inzage termijn hebben wij van de onderstaande personen/bedrijven een inspraakreactie mogen ontvangen.

1. M.T.W. Nas, Graafschedijk 36, 5364 PS Escharen (12/10/11, schriftelijk ingediend);
2. P.J.M. Cruijssen, Beerschemaasweg 55, 5364 NR Escharen (10/10/11, schriftelijk ingediend);
3. Litjens Beheer BV, Graafschedijk 69, 5364 PR Escharen (10/10/11, schriftelijk ingediend);
4. Stichting Oud Hommerzaad, p/a Hommerzaadweg 1, 5364 PC Escharen (11/10/11, schriftelijk ingediend);

Hieronder wordt per inspraakreactie eerst kort de inhoud weergegeven, gevolgd door de afweging. De inspraakreacties (en eventueel bijbehorende of aanvullende stukken treft u aan in de bijlage onder de aan de inspraakreactie toegekende volgnummers).

#### 1. **M.T.W. Nas, Graafschedijk 36, 5364 PS Escharen (12/10/11, schriftelijk ingediend)**

*Inhoud van de inspraakreactie:*

- a) Aangegeven wordt dat men een bezwaarschrift indient tegen het bestemmingsplan "Hof van Esteren".
- b) De bedrijfslocatie van de heer Nas is tegenover de projectlocatie gelegen (op perceel Beerschemaasweg 54). Men geeft aan overlast te gaan ondervinden met het uitoefenen van de bedrijfsactiviteiten.
- c) Het plan maakt de huidige en toekomstige bedrijfsontwikkelingen onmogelijk.

*Afweging:*

- a) Van het indienen van een bezwaarschrift is thans geen sprake. Plan heeft voor inspraak ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Ingediende reactie betreft een inspraakreactie.
- b) Het is niet tegen te gaan dat de bouwperiode voelbaar/zichtbaar is voor de omgeving. Er zal echter een bouwplaatsinrichting ingediend moeten worden en deze zal goedgekeurd moeten worden door de gemeente. Hierdoor zal de te verwachten overlast voor de omgeving zo veel mogelijk worden beperkt.
- c) In bijlage 7 van de toelichting is een nadere onderbouwing opgenomen, dat de woningen op deze afstand van het bedrijf gebouwd kunnen worden. De conclusies van dit onderzoek zijn niet volledig in de toelichting verwerkt. De tekst in de toelichting dient hierop aangevuld te worden. In bijlage 7 is aangetoond dat de huidige activiteiten kunnen blijven worden uitgeoefend na de realisatie van de nieuwe woningen in het plan. De geluidsbelasting zal voldoen aan de algemene regels uit het Activiteitenbesluit. Ook ten aanzien van het aspect geur zal geen beperking van de huidige activiteiten optreden. De regels uit het Activiteitenbesluit moeten nu ook al worden nageleefd en ter plaatse van het plan zal geen onacceptabele geurhinder optreden. Ten aanzien van de andere aspecten worden ook geen belemmering gezien voor de huidige bedrijfsvoering. De bestaande woningbouw is al mede beperkend voor het bedrijf. Met toekomstige ontwikkelingen kan geen rekenschap worden gehouden. Er zijn geen plannen ingediend of omgevingsvergunning aangevraagd hiervoor. Het perceel kan in de toekomst worden blijven gebruikt voor bedrijfsvoering met een vergelijkbare omvang als nu het geval is. Er zijn geen concreet voorgenomen ontwikkelingen bekend. Bedrijf is verplaatst en locatie staat te koop.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan:

- De tekst in de toelichting wordt aangevuld (de conclusies van het onderzoek zoals opgenomen in bijlage 7 bij het bestemmingsplan worden verwerkt).

#### 2. **P.J.M. Cruijssen, Beerschemaasweg 55, 5364 NR Escharen (10/10/11, schriftelijk ingediend)**

*Inhoud van de inspraakreactie:*

- a) Eigendommen van de heer Cruijssen sluiten aan op het plangebied "Hof van Esteren". In het bestemmingsplan buitengebied heeft de heer Cruijssen een agrarisch bouwblok. In de komende herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied blijft dit agrarisch bouwblok behouden. Door de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan "Hof van Esteren" wordt de heer Cruijssen aanzienlijk beperkt in zijn mogelijkheden om het agrarisch bedrijf voort te zetten en eventueel uit te breiden.

- b) Er is geen overleg geweest over het bestemmingsplan. Aangegeven wordt dat men tot overleg bereid is.

*Afweging:*

- a) In verband met het agrarisch bouwvlak aan de Beerschemaasweg 55 is een milieuzone – hinderzone opgenomen in het plan. Hierbinnen is het conform artikel 10 van de regels niet mogelijk om woningen te bouwen. Hierbij is rekening gehouden met een afstand van 50 meter. Hiermee is het mogelijk om agrarisch activiteiten uit te voeren. Woningbouw binnen de milieuzone – hinderzone is mogelijk als de activiteiten beëindigd zijn en als het niet meer toegestaan is de activiteiten uit te voeren. De mogelijkheden van de heer Cruisen worden niet aanzienlijk beperkt.
- b) Door de projectleider is aangegeven dat een overleg niet noodzakelijk is gezien de afweging onder a.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**3. Litjens Beheer BV, Graafschedijk 69, 5364 PR Escharen (10/10/11, schriftelijk ingediend)**

*Inhoud van de inspraakreactie:*

- a) Aangegeven wordt dat men een bezwaarschrift indient tegen het bestemmingsplan "Hof van Esteren".
- b) Plan maakt de huidige en toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf van de heer Litjens onmogelijk. Verwezen wordt naar een bijgevoegd deskundigen rapport opgestelde door Amitec. In dit rapport komen de volgende punten naar voren:
- i. Geluid: In het rapport van De Roever wordt ten onrechte geconcludeerd dat, wanneer op de grens van het woonperceel van de heer Litjens een afschermdende muur wordt opgenomen van 3,5 meter hoogte er voor wat betreft het aspect geluid een afstand van 25 meter moet worden aangehouden tussen het perceel van de heer Litjens en de meest nabij gelegen woning. Interpretatie van de gegevens is te vrij en niet conform de rechten van de heer Litjens: uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de geluidsvoorschriften waarbij een woning is gelegen op circa 25 meter afstand. Dit wil nog niet zeggen dat bij een vrij gebruik van het terrein van de inrichting ook zo is.
  - ii. Geluid: De beoordeling van woningen van derden in de avondperiode heeft betrekking op een meethoogte van 5 meter. Volgens het bestemmingsplan mogen gebouwen tot 12 meter hoogte gerealiseerd worden, dus er zal mogelijk nog op andere hoogtes gemeten moeten worden. Dit betekent dat het resultaat van de aanwezige afscherming beperkt zal zijn.
  - iii. Geluid: Er wordt geen inzicht gegeven over de geluidsbelasting op de gevel van de woningen van derden en het blijft dus onduidelijk of er überhaupt wel voldaan wordt aan het onderdeel geluid.
  - iv. Geluid: Met de redenering over de maximale geluidsniveau's kan ook niet worden ingestemd. In het rapport is in de beoordeling uitgegaan van een meethoogte van 1,5 meter, maar op een hoogte van 5 meter zullen hogere niveau's optreden. Er wordt geen inzicht gegeven over de hoogte van deze waardes en of dit problemen geeft, vooral als er hoogbouw wordt gerealiseerd.
  - v. Geluid: Er dient rekening gehouden te worden, dat alle vergunde activiteiten op de meest nabijgelegen punten t.o.v. de te realiseren woonwijk, mogen plaatsvinden (worst-case benadering).
  - vi. Geluid: Een grotere afstand dan 25 meter zal naar verwachting noodzakelijk zijn.
  - vii. Geluid: Nu er geen akoestisch rapport aanwezig is gaat Amitec er gezien hun ervaring, van uit dat de geschetste situatie leidt tot ontoelaatbare beperkingen van het bedrijf van de heer Litjens.
  - viii. Geur: Er is uitgegaan van de waardes voor bestaande bedrijven, maar dat is niet juist. Het betreft een bedrijf in het buitengebied en het betreft een plan voor het realiseren van een groot aantal woningen in de omgeving hiervan.
  - ix. Geur: Er dient een afstand van 125 meter aangehouden te worden en niet 75 meter.
  - x. Geur: Aangegeven wordt dat door het verhogen van het emissiepunt de afstand van 75 meter kan worden teruggebracht. Er wordt echter uitgegaan van een verkeerde norm voor de benodigde afstand tussen emissiepunt en gevoelig object.
  - xi. Geur: Er dient gekeken te worden naar de zonering van de huidige vergunde situatie met daarbij inbegrepen het volledige gebruik van het eigen perceel. De toetsing is op een onjuiste wijze uitgevoerd.

- xii. Geur: het kan nooit de bedoeling zijn dat Litjens Beheer bv kosten moet maken voor het aanbrengen van voorzieningen ten gunste van de ontwikkelaar.
  - xiii. Geur: De lijn in het rapport van De Roever zal leiden tot ontoelaatbare gezondheidsproblemen voor de bewoners van de nieuwe wijk.
  - xiv. Stof: Bij laden en lossen van stofgevoelige materialen geven de nieuwe woningen, door de nabijheid hiervan, een ontoelaatbare beperking van de activiteiten binnen het bedrijf. Dit betekent dat de huidige situatie geen garantie geeft voor de toekomst.
  - xv. Overig: Er wordt een spanningsveld gecreëerd met, naar realisatie, een te verwachten golf van klachten.
  - xvi. Herstructureren bedrijfspercelen: Hierover heeft overleg plaatsgevonden op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Gemeente is bereid hieraan medewerking te verlenen. Door realisatie van de woonwijk wordt het moeilijker deze plannen te realiseren.
- c) Plan zou zijn gelegen in de kernrandzone zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 1998". Dit is onjuist.
  - d) Geschreven wordt dat de kernrandzone in het bestemmingsplan buitengebied toeziet op toekomstig nieuw te realiseren stedelijk gebied. Dit is niet juist: de kernrandzone is bedoeld voor lokale (agrarische) bedrijven maar niet voor woningbouw;
  - e) Men vraagt zich af of een gedeelte van het plan is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur en of dit geen strijd oplevert met het provinciale beleid?
  - f) De noodzaak van de geplande woningbouw is niet duidelijk. Er wordt uitgegaan van verouderde gegevens.
  - g) Inbreidingsmogelijkheden dienen gezien te zijn alvorens men tot uitbreiding overgaat.
  - h) Er wordt oneigenlijk gebruik gemaakt van de instelling van een 30-km-zone langs de Graafschedijk om geluidsnormen te omzeilen;
  - i) Belevingswaarde–bouwhoogte: naast het bedrijf wordt een woongebouw gepland met een hoogte van 15 meter. Dit is niet passend aan de Graafschedijk (geen woonstraat, maar een straat waar lokale bedrijvigheid domineert). Wat krijgen zij aan belevingswaarde?
  - j) Wanneer het bedrijf moet verdwijnen als gevolg van het bestemmingsplan "Hof van Esteren", moet rekening worden gehouden met een planschadevergoeding van zeker € 5.582.000,--. Met de onderbouwing van dit bedrag heeft de gemeente eerder ingestemd. Het voorgaande is in de tussende gemeente en de ontwikkelaar gesloten overeenkomst onvoldoende afgedekt. Men wil hier meer zekerheid over: in het ergste geval komen deze kosten bij de gemeente en haar inwoners terecht.
  - k) Horizon vervuiling: bij een wijziging van gebruiksmogelijkheden in een bestemmingsplan is een goede ruimtelijke ordening erg belangrijk en dient de toekomstige ruimtelijke uitstraling te voldoen aan bepaalde esthetische uitgangspunten. Deze gedachtengang is met dit project tenietgedaan, waardoor een monstroom gecreëerd wordt (rapport Amitec).

*Afweging:*

- a) Van het indienen van een bezwaarschrift is thans geen sprake. Plan heeft voor inspraak ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Ingediende reactie betreft een inspraakreactie.
- b)
  - i. Voor de activiteiten van Litjens beheer op het perceel Graafschedijk 56a ten noorden van de Graafschedijk is uitgegaan van de aangevraagde bedrijfssituatie waarop is beschikt op 16 juli 2010. Voor de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus wordt ter plaatse van het plan voldaan aan richtwaarde van 45 dB(A) voor een rustige woonwijk. Voor de maximale geluidsniveaus wordt bij een geluidswal van 3,6 meter voldaan aan de grenswaarde uit de vergunning van 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode. Op dit deel van het terrein vinden alleen activiteiten met de heftrucks en shovels plaats. Indien de bedrijfsvoering wijzigt waardoor geluidsbronnen op een andere locatie worden ingezet en hogere geluidsniveaus kunnen optreden, moet een nieuwe omgevingsvergunning worden aangevraagd. Dat verandert niet met de komst van de nieuwe woningen in het plan Hof van Esteren. Er moet namelijk ook rekening worden gehouden met de bestaande woningen.

- ii. De woningen hebben een maximale goothoogte van 6 meter en maximale bouwhoogte van 12 meter. De woningen zullen beschikken over twee volwaardige woonlagen. In een derde woonlaag is niet voorzien. In de regels is opgenomen dat door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning de goothoogte kan worden verhoogd tot maximaal 9 meter. Hierdoor is een derde woonlaag mogelijk. De voorwaarde die hierbij is aangegeven is dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt. Dit houdt in dat, mocht dit aan de orde zijn, door middel van akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat een derde bouwlaag geen belemmeringen voor de bedrijven op zal leveren (dit speelt echter pas in een later stadium).
- iii. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat wordt voldaan aan de richtwaarde van 45 dB(A) etmaal waarde voor de langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en aan 70/65/60 dB(A) voor de maximale geluidsniveaus in respectievelijk de dag-/avond-/nachtperiode.
- iv. Conform de handreiking is in de dagperiode beoordeeld op 1,5 meter hoogte omdat men zich dan met name op de begane grond begeeft. In de avond- en nachtperiode is op de 1e verdieping beoordeeld op een hoogte van 5 meter. Zoals gesteld wordt voorzien in woningen met twee bouwlagen.
- v. Zie beantwoording punt i.
- vi. Met de realisatie van een aarden wal langs het perceel Graafschedijk 56a zal ter plaatse van de woningen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast zullen de rechten van Litjens beheer niet onevenredig worden aangetast. De bedrijfsvoering kan worden voortgezet.
- vii. De bedrijfsvoering van het bedrijf kan doorgang vinden zoals dit nu het geval is. Er zijn geen concrete uitbreidingsplannen ingediend waar rekening meegehouden moet worden. Het plan leidt niet tot ontoelaatbare beperkingen voor het bedrijf.
- viii. In de onderbouwing is gerefereerd naar de richtlijn met betrekking tot geurhinder bij autospuiterijen. In de afweging is echter met name gekeken naar de vergunning van Litjens beheer. In de vergunning van Litjens is opgenomen onder voorschrift 10.1.1 dat de uitmonding van de afvoerleiding van de spuiseterij moet zijn gelegen op een hoogte van tenminste 1 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter vanaf die uitmonding gelegen bebouwing. Op deze wijze wordt voldoende verspreiding bewerkstelligd om geen overmatige geurhinder te veroorzaken voor de woningen in de omgeving. De maatgevende bestaande woning is de Graafschedijk 67 op circa 60 meter van de uitmonding. De woningen in het plan Hof van Esteren zijn op circa 110 meter geprojecteerd. Gezien de maatregel die wordt voorgeschreven, de grote afstand tot het emissiepunt en dat bestaande woningen op kortere afstand zijn gelegen, vormt het aspect geur geen belemmering voor de woningbouw. De tekst van de onderbouwing zal hierop worden aangepast.
- ix. Zie beantwoording onder punt viii.
- x. Zie beantwoording onder punt viii.
- xi. De locatie van het emissiepunt is vastgelegd in de vergunning. Als die wordt gewijzigd, is een nieuwe omgevingsvergunning nodig. De spuiseterij kan niet naar alle locaties worden verplaatst. Hiermee hoeft dus geen rekening worden gehouden.
- xii. Het bestaande emissiepunt behoeft geen aanpassing voor realisatie van het plan. Kosten voor Litjens Beheer zijn daarom niet aan de orde.
- xiii. Verwacht wordt dat bij aangehouden afstand tussen emissiepunt en woningen geen geurhinder op zal treden. Gezondheidseffecten zijn ook niet te verwachten.
- xiv. Voor het laden en lossen van stuifgevoelige stoffen gelden regels via de NeR. Deze hebben betrekking op de beperking van de emissie. Op ontvangstniveau ziet de Wet luchtkwaliteit toe dat grenswaarden voor fijn stof niet worden overschreden. Hiervan worden geen overschrijdingen verwacht omdat de fractie fijn stof bij de activiteiten beperkt zal zijn en niet zal leiden tot overschrijdingen bij de woningen.
- xv. De afweging is zorgvuldig tot stand gekomen. Verwacht wordt dat op deze wijze de milieubelasting op de woningen aanvaardbaar is. Dit sluit niet uit dat er klachten kunnen ontstaan, maar die garantie is er nergens.



- xvi. De gemeente is niet meer met de heer Litjens in gesprek over de herstructurering van het bedrijfsperceel. Bovendien was de insteek van de onderhandelingen dat de bedrijfsactiviteiten allen naar één zijde van de Graafschedijk zouden worden verplaatst (komende vanuit Escharen de rechterzijde) waardoor de afstand tot de geplande woningbouw verder zou worden vergroot.
- c) De planlocatie is weldegelijk gelegen in de kernrandzone zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 1998".
- d) In het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" is het volgende opgenomen voor wat betreft de kernrandzone: "Een kernrandzone is, in het algemeen, een zone van circa 200-250 meter agrarisch gebied (niet behorend tot de GHS) grenzend aan een concentratie van woonbebouwing in stad en kerkdorpen. In deze zone is het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor agrarisch verwante bedrijven en niet agrarische bedrijven onder voorwaarden aanvaardbaar. Tevens is omzetting van de agrarische bedrijfswoning/boerderij in een burgerwoning, al dan niet gepaard gaande met de splitsing in twee woningen, onder voorwaarden aanvaardbaar. In dit bestemmingsplan zijn slechts die gebieden als kernzone aangegeven waar bovenstaande ontwikkelingen toelaatbaar zijn". Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
- e) De planlocatie is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur.
- f) De behoefte aan woningbouw in Escharen kent een langdurig jaargemiddelde van ca. 4 woningen. Er is daarmee dus sprake van een noodzaak voor nieuwe woningbouwplannen. Dit geldt temeer daar in de afgelopen jaren de woningbouwproductie gemeentebreed maar ook het niveau van de kern Escharen duidelijk is achtergebleven bij deze behoefte. Dit beeld is ook nog eens bevestigd in de Woningmarktscan dit in 2011 in opdracht van de gemeente is uitgevoerd. De opvatting als zou het beleid van de gemeente gebaseerd zijn op verouderde gegevens is dan ook niet correct. Voorts geldt dat de gemeenteraad op 25 april jl. een nieuwe woningbouwprogramma heeft vastgesteld voor de periode tot en met 2022. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt op dit actuele woningbouwprogramma afgestemd.
- g) Algemeen geldt inderdaad de 'voorrangsregel' dat inbreiding voorgaat op aanbreiding en/of uitbreiding. Dit laat onverlet dat zich omstandigheden kunnen voordoen waarbij een uitbreidingslocatie toch eerder tot ontwikkeling wordt gebracht dan een inbreidingslocatie. In het gemeentelijk woningbouwprogramma (zie f) is voor de kern Escharen met deze voorkeursvolgorde rekening gehouden. Vast staat evenwel dat invulling van de woning-behoefte in Escharen niet ingevuld kan worden zonder gebruik te maken van een uitbreidingslocatie.
- h) Na realisatie van de woningbouw is sprake van een woongebied. Het is gebruikelijk binnen de gemeente om woongebieden in te richten als 30-km-zone. Niet wordt ingezien waarom hier sprake zou zijn van oneigenlijk gebruik.
- i) Het bestemmingsplan is op 4 oktober 2011 voorgelegd aan de commissie voor de Ruimtelijke Kwaliteitszorg. De commissie heeft enkel een opmerking over de uitwerking van de geluidswal. De betreffende geluidswal is bij een eventuele realisering vergunningsplichtig. In het kader van deze vergunningsplicht zal het definitief ontwerp ter advisering nogmaals voorgelegd worden aan de commissie. Voor het overige heeft de commissie geen opmerkingen op het plan. De commissie beoordeelt of de plannen stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn ter plaatse. Zij doen dit uiteraard met oog voor de specifieke omgeving. Geconcludeerd kan worden dat voor de commissie de plannen stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn. Wij achten het oordeel van de commissie deskundig en op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen.
- j) Zie afweging onder b, het bedrijf hoeft niet te verdwijnen, maar kan worden voortgezet. Opgemerkt wordt nog dat van gemeentewege niet is ingestemd met een vergoeding.
- k) Zie afhandeling onder punt i.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- De toelichting zal worden aangepast n.a.v. de afweging onder punt d.

*Overige opmerkingen:*

Als gevolg van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen zal het plan worden aangepast waardoor het aantal te bouwen woning wordt aangepast (aantal wordt verlaagd). Hierdoor zullen een aantal woningen gelegen in de

nabijheid van het bedrijfsperceel van de heer Litjens vervallen. Het ontwerpbestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

#### 4. Stichting Oud Hommerzaad, p/a Hommerzaadweg 1, 5364 PC Escharen (11/10/11, schriftelijk ingediend)

*Inhoud van de inspraakreactie:*

- 1) Aangegeven wordt dat men een bezwaarschrift indient tegen het bestemmingsplan "Hof van Esteren".
- 2) Het ontbreekt aan een integrale visie op het gebied ten zuiden van het dorp Escharen waarvan het onderhavige bestemmingsplan deel uitmaakt:
  - a) Er is geen referentie gezocht met het achterliggende natuurgebied;
  - b) Er is geen referentie gezocht met de naastgelegen landgoedontwikkeling;
  - c) Het bestemmingsplan zou bij voorkeur een gewenste geleidelijke overgang moeten vertonen tussen natuurgebied, landgoed en dorpse karakteristiek van de kern Escharen.
- 3) Er ontbreekt een voldoende onderbouwing voor het gewenste woningbouwprogramma:
  - a) Er wordt verwezen naar een behoefteonderzoek uit 2003, ver voor de economische en woningmarktrecessie van dit moment;
  - b) Gesteld wordt dat er geen behoefte is aan goedkope huurwoningen, duurdere huurwoningen en duurdere koopwoningen, maar dat er slechts behoefte is aan starterswoningen.
- 4) Er is sprake van een met de omgeving strijdige karakteristiek van de stedenbouwkundige en woningbouwtechnische voorgenomen realisatie van het bestemmingsplan:
  - a) Mogelijkheid van gestapelde bouw is onacceptabel.
- 5) Er is onvoldoende basis voor de financieel economische haalbaarheid van het plan:
  - a) In meest positieve scenario zal sprake zijn van een gefaseerd en langgerekt traject met alle gevolgen van dien voor de esthetische en overlasttechnische aspecten voor de omgeving, aanwonenden en inwoners van Escharen.

*Afweging:*

- 1) Van het indienen van een bezwaarschrift is thans geen sprake. Plan heeft voor inspraak ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Ingediende reactie betreft een inspraakreactie.
- 2)
  - a) Het bestemmingsplan is op 4 oktober 2011 voorgelegd aan de commissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft enkel een opmerking over de uitwerking van de geluidswal. De betreffende geluidswal is bij een eventuele realisering vergunningsplichtig. In het kader van deze vergunningsplicht zal het definitief ontwerp ter advisering nogmaals voorgelegd worden aan de commissie. Voor het overige heeft de commissie geen opmerkingen op het plan. De commissie beoordeelt of de plannen stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn ter plaatse. Zij doen dit uiteraard met oog voor de specifieke omgeving. Geconcludeerd kan worden dat voor de commissie de plannen stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn. Wij achten het oordeel van de commissie deskundig en op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen.
  - b) Zie afweging onder a.
  - c) Zie afweging onder a.
- 3)
  - a) De behoefte aan woningbouw in Escharen kent een langdurig jaargemiddelde van ca. 4 woningen. Er is daarmee dus sprake van een noodzaak voor nieuwe woningbouwplannen. Dit geldt temeer daar in de afgelopen jaren de woningbouwproductie gemeentebreed maar ook het niveau van de kern Escharen duidelijk is achtergebleven bij deze behoefte. Dit beeld is ook nog eens bevestigd in de Woningmarktscan dit in 2011 in opdracht van de gemeente is uitgevoerd. De opvatting als zou het beleid van de gemeente gebaseerd zijn op verouderde gegevens is dan ook niet correct. Voorts geldt dat de gemeenteraad op 25 april jl. een nieuwe woningbouwprogramma heeft vastgesteld voor de periode tot en met 2022. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt op dit actuele woningbouwprogramma afgestemd.
  - b) De stelling dat er slechts behoefte is aan starterswoningen is niet onderbouwd. Maar de stelling doet ook geen opgeld. Het afgelopen jaar heeft de gemeente in samenwerking met de andere gemeenten in het Land van Cuijk een regionale woningmarktstrategie laten opstellen. Daarin komt naar voren dat er sprake is van een forse bouwopgave met vooral vraag naar koopwoningen, alle type koopwoningen met een

uitbreidingsvraag in alle prijsklassen. Het bestemmingsplan speelt op deze ontwikkelingen in, binnen de met de gemeente daarover gemaakte afspraken in de realisatieovereenkomst.

- 4) Zie afweging onder 2a.
- 5) Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst gesloten. Het plan zal gefaseerd worden ontwikkeld, afhankelijk van de marktvraag. In de exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de fasering. De fasering zal plaatsvinden in vijf aansluitende in elkaar overlopende fasen gedurende een looptijd van circa 10 jaar. Bij het vaststellen van het bestek voor het bouw- en woonrijp maken zal rekening worden gehouden met overlastbeperking voor de omgeving. Uiteraard streven wij ernaar om de overlast voor de omgeving zo veel mogelijk te beperken.

*Conclusie:*

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*Overige opmerkingen:*

Als gevolg van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen zal het plan worden aangepast waardoor het aantal te bouwen woning wordt aangepast (aantal wordt verlaagd). Het ontwerpbestemmingsplan zal hierop worden aangepast.



**Deel B: Afweging ingekomen reactie in het kader van het bestuurlijk vooroverleg**



Gedurende de inzage termijn hebben wij het bestemmingsplan in het kader van het bestuurlijk vooroverleg aangemeld bij de VROM-inspectie, de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. Van de onderstaande instantie hebben wij een reactie mogen ontvangen.

1. Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch (01/11/11, schriftelijk ingediend).

Hieronder wordt eerst kort de inhoud van de reactie weergegeven, gevolgd door de afweging. De reactie (en eventueel bijbehorende of aanvullende stukken treft u aan in de bijlage onder de aan de inspraakreactie toegekende volgnummers).

*Inhoud van de vooroverlegreactie:*

- Geconstateerd wordt dat het bestemmingsplan geen deel uitmaakt van de afspraken die in het kader van de pilot "Bouwen binnen strakke contouren" nog kunnen worden afgerond. Ook hebben wij geen aanvullende woningbouwopgave en is de benodigde harde restcapaciteit volledig met plannen belegd. Geconstateerd wordt dat het bestemmingsplan in strijd is met de regionale woningbouwafspraken die in het regionaal overleg (noordoost) zijn gemaakt. Het bestemmingsplan is derhalve in strijd met artikel 3.5 Verordening ruimte.
- Gelet op het voorgaande is het bestemmingsplan verder niet inhoudelijk beoordeeld.

*Afweging:*

De provincie heeft inmiddels kennis genomen van het raadsbesluit van 25 april 2013 met betrekking tot een nieuwe langjarige woningbouwprogrammering.

De provincie heeft haar waardering uitgesproken voor de aanpak van de gemeente om de scheefgroei c.q. overaanbod (op termijn) weer in evenwicht te krijgen. Vastgesteld is dat de gemeente op basis daarvan de tijd en ruimte krijgt om aanbod en vraag duurzaam op elkaar af te stemmen, daarbij de verschillende ontwikkelaars in betrekking. Uitgangspunt is dat de gemeente zich richt op de provinciale woningbouwprognose en het geheel van de plannen daarop afstemt door te (laten) bouwen voor de lokale behoefte. Afgesproken is dat gemeente en provincie geregeld overleg met elkaar voeren over de voortgang.

In de woningbouwprogrammering is voor de kern Escharen tot en met 2030 rekening gehouden met de bouw van 75 woningen, waarvan 50 woningen tot en met 2022. Om te voorkomen dat plancapaciteit weer langdurig wordt vastgelegd en de flexibele inzet daarvan onmogelijk wordt gemaakt, worden in het bestemmingsplan regels opgenomen ten aanzien van een goede fasering. Daarbij wordt enerzijds rekening gehouden met de voorwaarden waaronder de ontwikkelaar de eerste fase van het projectgebied economisch in uitvoering kan nemen; anderzijds wordt de verdere fasering gekoppeld aan c.q. afhankelijk gesteld van de jaarlijkse besluitvorming over de woningbouwprogrammering. Zoals hiervoor is aangegeven, vindt in de aanloop naar deze besluitvorming geregeld overleg met de provincie plaats.

Met deze aanpak wordt de strijdigheid met artikel 3.5 Verordening ruimte weggenomen.

<sup>1</sup> Dit is exclusief eventuele benutting van de reservecapaciteit van 75 woningen die tot en met 2022 **gemeentebreed** ingezet kan worden voor kleine particuliere bouwinitiatieven, zoals bijvoorbeeld het opvullen van open plekken tussen woningen.





**Deel C: Voorgestelde ambtshalve wijzigingen.**

Voorgestelde ambtshalve wijzigingen:

- 1) Het plan valt deels buiten het "zoekgebied voor verstedelijking". Het ontwerp en het plan zullen hierop aangepast moeten worden. Door de ontwikkelaar is hiertoe reeds een aangepast ontwerp aangeleverd. In dit ontwerp is het plandeel "Buiten" komen te vervallen. Zoals uit het bijgevoegd ontwerp blijkt zijn echter ook kleine gedeelten van de plandelen "Noordlint" en "Middengebied" buiten het "zoekgebied voor verstedelijking" gelegen. De ontwikkelaar ziet een mogelijkheid in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte. Wij kunnen ons in deze redenering vinden gezien het feit dat:
  - het om een geringe stedenbouwkundige afronding gaat;
  - de planontwikkeling is opgenomen in het vastgestelde Ruimtelijk Toetsingskader;
  - aan de overzijde van de weg ook woningen zijn gelegen;
  - de commissie CRK geen opmerkingen heeft gemaakt over de betreffende planonderdelen.
 In het ontwerpbestemmingsplan zal onder andere een koppeling moeten worden gelegd met artikel 3.1 (afronding van een daadwerkelijk beperkte stedelijke ontwikkeling/afronding die tot een duidelijke stedenbouwkundige verbetering leidt) en artikel 2.2 van de Verordening Ruimte. Er dient een gebiedsaanduiding opgenomen te worden conform artikel 3.1, lid 6 van de Verordening Ruimte. Dit verzoek kan na afloop van de zienswijzentermijn van het ontwerpbestemmingsplan ingediend worden. Het bestemmingsplan kan pas kan worden vastgesteld nadat GS positief hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.
- 2) Doordat het ontwerp wordt aangepast zal het plan ook opnieuw ter advisering aan de commissie voor de Ruimtelijke Kwaliteitszorg moeten worden voorgelegd.
- 3) Bezien dient te worden of de aanpassing van het ontwerp gevolgen heeft voor het aspect geluid (concreet is de geluidwal nog noodzakelijk).
- 4) De planbegrenzing dient afgestemd te worden op de planbegrenzing van het bestemmingsplan "Hommerzaad" (nu is er sprake van een "blinde vlek" welke buiten beide bestemmingsplan valt, deze dient opgenomen te worden binnen de begrenzing van het plan "Hof van Esteren").
- 5) Er dient invulling te worden gegeven aan artikel 2.3 van de Verordening Ruimte (kwaliteitsverbetering van het landschap). De ontwikkeling vraagt om een genormeerde investering. Dit houdt in dat aan de hand van een berekening de investering in het landschap inzichtelijk dient te worden en dat deze wordt getoetst aan de gehanteerde normbedragen. Indien de noodzakelijke investering niet (of in onvoldoende mate) op de projectlocatie kan worden gerealiseerd, dient er een storting plaats te vinden in een gemeentelijk fonds.
- 6) Fasering: Op grond van het resultaat van bestuurlijk vooroverleg met de provincie en gelet op de uitgangspunten van de nieuwe gemeentelijke woningbouwprogrammering (raadsbesluit 25 april 2013) is het noodzakelijk om in het bestemmingsplan regels op te nemen ten aanzien van fasering.