

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
'ESSCHE AKKER'

1. Inleiding

Het door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haaren opgestelde ontwerpbestemmingsplan "Essche Akker" heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Kom Esch" en het uitwerkingsplan "Venakkers fase 4" van gemeente Haaren. De herziening voorziet in de ontwikkeling van 18 woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Essche Akker' lag van 26 juni 2015 tot en met 6 augustus 2015 ter inzage. Het plan was raadpleegbaar en in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl, www.haaren.nl en bij de balie van de gemeentewinkel in het gemeentehuis. Tijdens deze periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen hun zienswijzen zowel mondeling als schriftelijk kenbaar te maken. Er zijn in totaal 3 zienswijzen binnengekomen.

Deze nota is een eindverslag van de zienswijzenprocedure. Er wordt een weergave gegeven van de ingebrachte zienswijzen. In hoofdstuk 2 wordt een weergave gegeven van de ingekomen schriftelijke reactie. De zienswijzen worden puntsgewijs, kort samengevat weergegeven en vervolgens per punt beantwoord. In het derde en tevens laatste hoofdstuk wordt aangegeven welke gevolgen de zienswijzen hebben voor het bestemmingsplan. In dat hoofdstuk staat ook welke wijzigingen er in het plan worden doorgevoerd.

2. Zienswijzen

2.1 Ingediende zienswijzen

Gedurende de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Essche Akker' (26 juni 2015 tot en met 6 augustus 2015) zijn in totaal 3 zienswijzen binnen gekomen.

De ingekomen zienswijzen zijn afkomstig van:

1. Zienswijze 1;
2. Zienswijze 2;
3. Zienswijze 3.

2.2 Ontvankelijkheid

Alle bovenstaande zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging binnengekomen en/of tijdig aangetekend verzonden. Alle ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk.

2.3 Inhoudelijke behandeling zienswijze

1. Zienswijze 1

1.1 Het bestemmingsplan is dermate gewijzigd ten opzichte van het voorgaande plan, met als gevolg dat het aanzicht geheel anders wordt. Het voorgaande plan bevatte twee vrijstaande woningen en zes tweekappers.

Deze constatering is deels correct. Het voorgaande plan bevatte kavels waarop tweekappers en vrijstaande woningen mochten worden gerealiseerd. In totaal was er op basis van het bestemmingsplan 'Kom Esch' en het uitwerkingsplan 'Venakkers fase 4' nog ruimte voor 10 woningen. Het plan 'Essche Akker' biedt ruimte aan 18 goedkope koopwoningen. Deze 18 woningen worden gerealiseerd in de vorm van drie blokken rijwoningen. Het is correct dat dit qua aanzicht anders is dan voorheen.

De voorgaande plannen zijn als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden nooit ten uitvoer gebracht. Daarom is het nieuwe plan voor 18 goedkope koopwoningen ontwikkeld. Dit plan sluit aan op de marktwensen en past binnen de uitgangspunten van onze Woonvisie 2011-2015 'Jouw kruiwagen naar mooi wonen'. De gemeenteraad besloot op 2 juli 2015 om de werkingsduur van deze woonvisie te verlengen tot 1 januari 2017.

Uiteraard is de invulling van het plan gewijzigd nu er meer woningen voor een andere doelgroep worden gerealiseerd. Het stedenbouwkundig plan voor de realisatie van 18 woningen is positief beoordeeld door Welstandscommissie. De combinatie van kapverdraaiingen en een verspringende rooilijn zorgt voor een speels straatbeeld passende bij de dorps karakteristiek.

De constatering van reclamanten is deels juist en wordt ter kennisgeving aangenomen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

1.2 Het reeds bestaande verkeer/parkeerprobleem (op Het Kruys) wordt met de voorgenomen ontwikkeling alleen maar groter.

Opgemerkt wordt dat Het Kruys en de daar spelende verkeer/parkeerproblematiek geen onderdeel uitmaakt van het plangebied 'Essche Akker'. Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Aanvullend hierop merken wij het volgende op. Tijdens de eerste informatieavond (23 maart 2015) is gebleken dat er parkeerdruk wordt ervaren aan Het Kruys. Ondanks dat deze straat geen onderdeel uitmaakt van het plangebied 'Essche Akker' is er gekeken naar de problematiek. De tweede informatieavond (18 mei 2015) is hier uitgebreid bij stil gestaan. De toelichting van het bestemmingsplan maakt hier dan ook melding van. Hieronder een citaat uit de toelichting bestemmingsplan 'Essche Akker':

"Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 18 rijwoningen. Dit betekent op basis van de gemeentelijke parkeernorm een totale parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen (1,7 x 18), die geheel in de openbare ruimte dienen te worden gerealiseerd.

Tijdens de twee informatieavonden (maart 2015 en mei 2015) is gebleken dat er parkeerdruk wordt ervaren aan Het Kruys. Teneinde tegemoet te komen aan de bewoners van Het Kruys is ervoor gekozen om in het plangebied meer parkeerplaatsen te realiseren dan de gemeentelijke parkeernorm voorschrijft. Met inachtneming van de verkeerstechnische en stedenbouwkundige randvoorwaarden van het plan is het mogelijk gebleken om in totaal 35 parkeerplaatsen in te passen (4 meer dan vereist conform de gemeentelijke parkeernorm). Het betreft 22 langsparkeerplaatsen en 13 haakspaarkeerplaatsen, waarmee ruimschoots aan de (minimale) parkeernorm voldaan wordt."

De bestaande verkeerssituatie aan Het Kruys maakt geen onderdeel uit van de procedure/het plangebied 'Essche Akker'. Desondanks is ook de verkeerssituatie aan Het Kruys ter plaatse beoordeeld. Het is ons streven om in het najaar van 2015 de verkeerssituatie op te pakken. Dit is medegedeeld aan de omwonenden die melding maakte van de verkeerproblematiek.

Geconcludeerd wordt dat de verkeer/parkeerproblematiek niet groter wordt door de ontwikkeling van het plangebied. Sterker nog, door de aanleg van extra parkeerplaatsen ten opzichte van de

parkeernorm draagt het plan bij aan oplossing van de buiten het plangebied gelegen parkeerproblematiek.

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

1.3 Het plan geeft visueel een ander beeld dan het voorgaande plan (twee vrijstaande woningen & zes tweekappers). Hierdoor staat de waarde van de woningen van reclamanten ter discussie.

Waardevermindering maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar kan afzonderlijk worden aangevraagd via een planschadeverzoek. Het verhalen van planschade kan na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Overigens is het hiervoor niet van belang of de aanvrager van de planschade het eens is met de ontwikkeling of niet.

Ook aanvragers die het eens zijn met een ontwikkeling en/of geen zienswijzen hebben ingediend, kunnen planschade verhalen. Voor het verhalen van planschade is het instellen van beroep daarom niet nodig.

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

1.4 Reclamanten zijn van mening dat het besluit niet in stand kan blijven.

De door reclamanten aangedragen zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen danwel aan te passen.

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Zienswijze 2

2.1 Reclamant geeft aan dat het plan haar privacy schendt. Op het moment dat reclamant haar huidige woning aankocht was er sprake van een andere invulling van het gebied. Er lag een plan voor de bouw van 8 vrije sector senioren woningen, waarbij de achterkant van de woningen laag zou zijn.

Het nieuwe plan is beduidend anders. De hogere achterkant van de woningen en het toegenomen aantal woningen breekt in op de privacy van reclamant.

De invulling van het plangebied is inderdaad gewijzigd ten opzichte van het voorgaande plan. Meer uitleg hierover is terug te vinden onder punt 1.1 van deze Nota van Zienswijzen.

Voor wat betreft de maximaal toegestane bouwhoogte wijkt het plan niet af van het voorgaande onherroepelijke uitwerkingsplan. In beide gevallen bedraagt de maximale bouwhoogte 10m. Wel zijn er in het ontwerpbestemmingsplan bouwvlakken opgenomen van 15m diep. Dat is dieper dan de bouwvlakken in het uitwerkingsplan 'Venakkers fase 4'. Het opnemen van 15m diepe bouwvlakken is conform de standaard methodiek van onze komplannen.

In theorie is het mogelijk om het gehele bouwvlak te benutten voor de hoofdbebouwing, dus bebouwing tot 10m hoog. In de praktijk gaat dit niet gebeuren. Het bouwplan van de ontwikkelaar bevat woningen van ongeveer 10,5m diep, waarbij in het bestemmingsplan is opgenomen dat de woningen in de gevellijn moeten worden gebouwd. Er blijft zodoende ruim afstand (kleinste afstand ongeveer 8m) tussen de perceelsgrens van reclamant en de nieuwe woningen. Een afstand van 8m is in een stedelijke omgeving niet uitzonderlijk. Deze afstand wordt niet onevenredig geacht.

Zoals eerder aangegeven is het in theorie mogelijk om het gehele bouwvlak te bebouwen met een bouwhoogte van 10m. De zienswijze van reclamant is daarmee deels gegrond.

Daarnaast bevat de beoogde ontwikkeling goedkope koopwoningen. Voor dit type woningen zijn dergelijk diepe bouwvlakken niet noodzakelijk. Kleinere bouwvlakken dragen er aan bij dat de woningen ook in de toekomst goedkope koopwoningen blijven. Het is daarmee aanvaardbaar af te wijken van onze standaard methodiek.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De diepte van de bouwvlakken wordt teruggebracht van 15m tot 11m. Hiermee wordt zeker gesteld dat de hoofdbebouwing de geplande afstand houdt tot de aangrenzende percelen. Voor het plan heeft deze aanpassing nauwelijks gevolgen. De diepte van de hoofdmassa van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 10,7m. Aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten bouwvlak worden gerealiseerd.

De aanpassing heeft wel tot gevolg dat het aantal m² te realiseren aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen iets afneemt. Echter zijn er nog altijd ruimschoots voldoende mogelijkheden om zowel met vergunning als vergunningsvrij aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen op te richten.

Deze zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. De bouwvlakken op de verbeelding worden aangepast naar een diepte van 11 meter.

3. Zienswijze 3

Op hoofdlijnen ziet deze zienswijze op het onthouden van goedkeuring aan het plan in zijn huidige vorm vanwege het cultuurhistorische belang. Voordat wordt ingegaan op de specifieke zienswijzen merken wij nadrukkelijk op dat het plan 'Essche Akker' een herziening is van het onherroepelijke uitwerkingsplan 'Venakkers fase 4' en het onherroepelijke bestemmingsplan 'Kom Esch' dat reeds voorziet in woningbouw ter plaatse. Het is op dit moment mogelijk om rechtstreeks vergunning te verlenen voor de bouw van woningen ter plaatse. Het plan 'Essche Akker' verandert daar niets aan. Enkel een klein deel van het meest oostelijk gelegen bouwblok valt buiten de onherroepelijke woonbestemming zoals opgenomen in het uitwerkingsplan 'Venakkers fase 4'. Het overgrote deel van het plangebied staat daarmee niet ter discussie. Hierbij wordt opgemerkt dat reclamant tijdens de wettelijke procedures van de vigerende plannen geen zienswijzen kenbaar heeft gemaakt danwel beroep heeft aangetekend.

3.1 Het plangebied vormt een overgang van dorp naar het oude beekdal van de Essche stroom en functioneert als een bufferzone tussen de verstedelijkte kern en het buitengebied. Als zodanig is het plangebied ook van grote betekenis als stedelijk groengebied. Het verdwijnen van dit laatste restant Essche Akker gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en dus ook van het woon- en leefklimaat van de kern als geheel.

Het plangebied vormt een weliswaar groen, maar reeds bouwrijp gemaakt terrein dat aan meerdere zijden door bebouwing omgeven wordt en waar de reeds verrichte ingrepen (zoals het aanleggen van de weg) afbreuk hebben gedaan aan eventueel destijds nog aanwezige waarden. Feitelijk vormt het plangebied achter de lange doorlopende kavelgrens in zijn huidige toestand een vanuit cultuurhistorisch perspectief weinig waardevol gebied en levert het geen bijdrage aan de historische herkenbaarheid van het landschap in zijn omgeving. De historische gradiënt van bouwlandkamp / Essche Akker via het smalle beekdal naar de bouwlandkamp aan de overzijde is hier immers door ingrepen in het verleden al niet meer herkenbaar. Bebouwing van het plangebied levert daarom geen negatieve bijdrage aan de herkenbaarheid van de structuur.

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.2 Het plangebied vormt het laatste restant van de Essche Akker. Daarom is de relictwaarde groot en van eminente cultuurhistorische betekenis. Dit belang is niet dan wel onvoldoende afgewogen.

Uit het cultuurhistorisch advies van RAAP (dat als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd) wordt opgemaakt dat het plangebied weinig cultuurhistorische waarde heeft. Er is nauwelijks sprake van gaafheid, niet van het plangebied zelf noch van de context. Ook de contextwaarde is daarom gering: het plangebied wordt voor de helft omgeven door bebouwing, en juist de open akker waar het plangebied (deels) een onderdeel van vormde, is in dit deel van Esch al volledig volgebouwd. De samenhang met de aangrenzende bouwlandkamp is daardoor verdwenen. Ook het beekdal is grotendeels zo overschreven en herverkaveld, dat het plangebied daar geen herkenbaar onderdeel meer van vormt. Daarbij komt dat in de jaren '60 hier een herverkaveling en vulling van het beekdal met materiaal heeft plaatsgevonden, waardoor de herkenbaarheid van de gradiënt verminderd is. De plek leent zich daardoor nauwelijks meer voor het vertellen van 'het historisch-landschappelijk verhaal van Esch'.

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.3 Verzocht wordt om het blijvende belang van cultuurbehoud te laten prevaleren boven het huisvestingsbelang. Met de voorziene woningen wordt slechts voor de middellange termijn soelaas geboden. Uiteindelijk moet toch elders daarvoor in een oplossing worden voorzien.

Het type woningen (goedkope koopwoningen) dat wordt gerealiseerd draagt bij aan een evenwichtige opbouw van de bestaande woningvoorraad in Esch. Deze woningtypen blijven ook op de lange termijn geschikt voor (vooral) de doelgroep starters. Het plan voorziet primair in de lokale woningbouwbehoefte voor de kern Esch. Met het plan wordt niet beoogd om extra inwoners uit de regio aan te trekken. Hierbij is afgewogen wat de in het gebied aanwezige waarden zijn. Uit het cultuurhistorisch onderzoek is gebleken dat het plangebied weinig cultuurhistorische waarde heeft. Het aspect cultuurhistorie is zorgvuldig afgewogen, waarbij uiteindelijk onder andere het volkshuisvestelijke belang doorslaggevend is geweest voor verstedelijking van het plangebied. Er is geen aanleiding om het cultuurhistorisch belang te laten prevaleren boven het volkshuisvestingsbelang.

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.4 De situering van de bouwblokken is dusdanig dat de ruimtelijke schade onnodig groot is. Met name het meest zuidoostelijk gelegen bouwblok steekt ver in de richting van het oude beekdal en versnipperd de restantruimte van de akker ter plaatse maximaal. Dit element moet in ieder geval verdwijnen om de ruimtelijke schade zo gering als mogelijk te houden.

Op basis van de landschapsreconstructie hebben we bepaald dat het zuidoostelijke bouwblok niet op de akker (bouwlandkamp) staat, maar in het beekdal. Dit bouwblok steekt juist in de richting van de bouwlandkamp aan de overzijde van de lange, doorlopende kavelgrens (nu een watergang). Van een versnippering van de akker, zoals genoemd wordt, is derhalve geen sprake. Het zuidoostelijke bouwblok steekt, wanneer we louter naar het plangebied kijken, inderdaad als een vooruitgeschoven post de open ruimte in. Wanneer we echter iets ruimer kijken, zien we dat ook aan de straten De Venakker en Broxven de bebouwing tot aan of (bij het Broxven) zelfs over (het verlengde van) de lange rechte kavelgrens gaat. Door uitvoering van het bouwplan ontstaat een nieuwe dorpsgrens aan een oude watergang, die hiermee een nieuwe functie als markering krijgt.

Door uitvoering van het plan ontstaat de mogelijkheid de rand van de bebouwde kom op een kwalitatief hoogwaardiger wijze 'af te ronden' dan nu bij de achterzijde van de tuinen van De Venakker het geval is. De schuttingen en stenen bergingen van deze woningen leveren geen positieve bijdrage aan de cultuurhistorische waarde van het aangrenzende gebied. Zaak is daarmee wel dat er zorgvuldige aandacht wordt besteed aan de zuidoostelijke afronding van het plangebied.

Deze zienswijze is ongegrond. Wel is uit cultuurhistorisch onderzoek gebleken dat er zorgvuldig aandacht wordt besteed aan de zuidoostelijke afronding van het plangebied. Zodoende wordt het bestemmingsplan aangepast hierop.

Op de verbeelding en in de regels wordt opgenomen dat de erfafscheidingen van het zuidoostelijk gelegen bouwblok worden uitgevoerd in de vorm van groene natuurlijke erfafscheidingen (cultuurhistorische inpassing). Binnen de hiervoor opgenomen zone wordt vergunningvrij bouwen uitgesloten, zodat verzekerd is dat de erfafscheiding wordt uitgevoerd in de vorm van een groene natuurlijke erfafscheiding. Het cultuurhistorisch onderzoek inclusief afweging hiervan worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

3.5 Verzocht wordt om geen goedkeuring te geven aan het plan in zijn huidige vorm.

De afweging om het gebied te benutten voor woningbouw is reeds in het verleden gemaakt en ligt vast in onherroepelijke plannen. Enkel een klein deel van het meest oostelijk gelegen bouwblok valt buiten de onherroepelijke woonbestemming zoals opgenomen in het uitwerkingsplan 'Venakkers fase 4'. Het overgrote deel van het plangebied staat daarmee niet ter discussie. Ook het feit dat het gebied wordt benut voor woningbouw staat vast.

Het plan is uitgebreid en zorgvuldig gemotiveerd. Tevens heeft een gedegen belangenafweging plaatsgevonden. Er is geen aanleiding om het plan niet vast te stellen.

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen worden de volgende aanpassingen van het ter visie gelegde ontwerp op het volgende onderdelen voorgesteld:

1. Toelichting:
Aan de toelichting wordt de bijlage "Afweging cultuurhistorische waarden" inclusief cultuurhistorisch onderzoek toegevoegd (zienswijze 3);
2. Toelichting:
De algemene aanduidingsregel 'cultuurhistorische inpassing' wordt toegevoegd aan 'Hoofdstuk 3 Algemene regels' (zienswijze 3);
3. Toelichting:
De afweging van de cultuurhistorische waarden wordt op verschillende punten in de toelichting verwerkt (zienswijze 3);
4. Regels:
Aan artikel 6 "Wonen" wordt de cultuurhistorische inpassing toegevoegd. Zie artikelen 6.1.1 lid d, artikel 6.2.1 en 6.2.6 (zienswijze 3).
5. Regels:
Artikel 10 'Algemene aanduidingsregels' wordt toegevoegd aan de regels vanwege de cultuurhistorische inpassing (zienswijze 3);
6. Regels:
Vanwege de toevoegingen worden een aantal artikelen doorgenummerd (zienswijze 3);
7. Regels:
Aan de regels worden de bijlagen 'Cultuurhistorisch inpassingsplan' en 'Oostelijk blok' toegevoegd (zienswijze 3);
8. Verbeelding:
De bouwblokken worden verkleind van 15m diepte naar 11m diepte (zienswijze 2);
9. Verbeelding:
Op de verbeelding worden de functieaanduiding 'landschapswaarden' en gebiedsaanduiding 'cultuurhistorische inpassing' opgenomen.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Haaren van 22 oktober 2015.

Mij bekend,
Plaatsvervangend Raadsgriffier,



Eric Dammingh