



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan “Rijksweg 14 en Willevenstraat ong, Schaijk” regelt de bestemmingswijziging van horeca naar wonen voor de locatie Rijksweg 14 en maakt het mogelijk om twee Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren aan de Willevenstraat tussen nummer 2 en nummer 4.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 24 oktober 2015 tot en met 4 december 2015 (dus gedurende zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft iedereen de gelegenheid gehad te reageren op het plan. Wij hebben 3 schriftelijke reacties (“zienswijzen”) ontvangen. Deze zienswijzen zijn ingediend door bewoners van de Molenaarstraat en hebben betrekking op de twee Ruimte voor Ruimte-kavels die zijn voorzien aan de Willevenstraat en hebben geen betrekking op de geplande woning aan de Rijksweg.

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

Van het plan van 35 woningen resteert enerzijds een 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 onderhavige 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).

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 drie 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.

2. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1 (bewoners Molenaarstraat 164, 166, 168, 170, 172 en 174)

Ontvangen op 2 december 2015

Samenvatting zienswijze

I Koppeling planlocaties

Reclamant stelt dat de koppeling tussen de twee planlocaties niet noodzakelijk is in verband met de ruimtelijke ordening.

II Rijksbeleid en de Ladder van duurzame verstedelijking

Reclamant meent dat niet goed wordt onderbouwd dat het plan niet in strijd is met het rijksbeleid.

De ladder van duurzame verstedelijking is niet voldoende omschreven in het bestemmingsplan; er is niet aangetoond dat het plan voldoet aan een regionale behoefte.

Reclamant meent dat beide Ruimte voor Ruimte woningen aan de Willevenstraat zijn opgenomen in bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Munpad".

III Stedenbouwkundige onderbouwing

Reclamant vindt dat de stedenbouwkundige onderbouwing niet klopt, omdat er in het gebied geen sprake is van enkel woonbestemmingen en omdat de Willevenstraat geen ontsluitingsweg is waardoor er geen sprake van een lintstructuur is.

IV Relatie met de provinciale verordening

Reclamant wijst op diverse artikelen uit de provinciale verordening die volgens hem van toepassing zijn, maar die in het bestemmingsplan niet voldoende aan de orde zijn gekomen.

Reclamant stelt dat het behoud van de ruimtelijke kwaliteit niet is aangetoond terwijl dit volgens artikel 3 van de provinciale verordening moet worden toegepast.

Reclamant acht het niet aangetoond dat het plan past binnen de provinciale woonvisie, de regionale programma's, de provinciale woningbouwmonitor en de provinciale woningbouwprognose, conform artikel 4.3 van de verordening.

Het plan betekent een aanzet tot stedelijke ontwikkeling volgens reclamant, terwijl dit volgens de verordening niet is toegestaan (artikel 8) en reclamant wijst daarbij op de brochure van de Ruimte voor Ruime organisatie waarin is opgenomen dat het gebied tussen het Munpad en de Willevenstraat eventueel op termijn nog ingevuld kan worden met woningbouw.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij wijzigen het bestemmingsplan niet als gevolg van deze zienswijze.

Toelichting van de gemeenteraad

I Koppeling planlocaties

Niet geheel duidelijk is waar reclamant op doelt. De bouwinitiatieven die met het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zijn aan elkaar gekoppeld.

Hiermee bedoelen wij het voorkomen dat de ontwikkeling van de twee Ruimte voor Ruimte woningen op perceel kadastraal bekend als Schaijk C 5438 start alvorens de horecabestemming van perceel kadastraal bekend Schaijk I 328 (Rijksweg 14) is omgezet naar een woonbestemming. Het opheffen van de horecabestemming is een voorwaarde voor het mogen realiseren van de Ruimte voor Ruimte woningen. Daarom zijn de beide locaties opgenomen in één bestemmingsplan.

II Rijksbeleid en Ladder van duurzame verstedelijking

Wij zijn van mening dat in het bestemmingsplan voldoende is onderbouwd dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de speerpunten van het rijksbeleid. Dit is, in tegenstelling tot wat reclamant stelt, voldoende onderbouwing ten aanzien van de relatie met het rijksbeleid.

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.

Voorts zegt reclamant dat de woningen aan de Willevenstraat reeds zijn opgenomen in het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Kavels Munpad. Dit is echter niet het geval. Dat plan betreft de realisatie van vijf woningen aan het Munpad en één woning, meer westelijk (ten westen van nummer 4), gelegen aan de Willevenstraat.

De kavels waren wel opgenomen in een ontwerpbestemmingsplan dat in oktober 2012 ter inzage heeft gelegen voor de toevoeging van 35 woningen gelegen tussen het Munpad en de Willevenstraat. Op 18 september 2013 hebben wij echter besloten om dat bestemmingsplan niet vast te stellen en de procedure te beëindigen.

III Stedenbouwkundige onderbouwing

Reclamant meent dat de stedenbouwkundige onderbouwing voor de realisatie van woningen aan de Willevenstraat ontbreekt. Ter aanvulling op toelichting van het bestemmingsplan daarom 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. De verdichting langs de historische linten betreft vaak middelgrote kavels waarbij de kavels tegen elkaar aanliggen. Slechts af en toe zijn er doorkijkjes naar het achterliggende landschap.

Het kleinschalige akkerlandschap van weleer, waarin bebouwing ontbrak, heeft plaatsgemaakt 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 met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling aan de Willevenstraat voorziet in nieuwe woonbebouwing vlak tegen de kern aan, tussen twee woonpercelen in. Dit is slechts een geringe toename van de reeds aanwezige woonbebouwing en beschouwen wij als een kwalitatief goede, passende en logische stedenbouwkundige voortzetting van de reeds ingezette ontwikkeling.

IV Relatie met provinciale verordening

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

Hierbij verliest reclamant de samenhang van de regelgeving uit het oog, waarbij hij zinsneden uit de toelichting van de verordening op onderhavige locatie van toepassing verklaard, terwijl dat niet aan de orde is. Hieronder zetten wij de relatie met de provinciale verordening nogmaals uiteen voor de woningen aan de Willevenstraat. (De zienswijze van reclamant heeft namelijk geen betrekking op de geplande woning aan de Rijksweg)

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 locatie aan de Willevenstraat geldt dat deze is 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, gekregen 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 Willevenstraat wordt ingegaan in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 4.2.2.3. Er is een beplantingsplan opgesteld voor de locatie, waarbij de landschappelijke kenmerken - zoals benoemd in het Landschapsbeleidsplan - in ogenschouw zijn genomen. Het beplantingsplan 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 twee woningen aan de Willevenstraat 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 deze twee Ruimte voor Ruimte woningen heeft onze gemeente reeds, 1,748 titel tot de beschikking. Hiervoor zijn opstallen gesloopt.

De resterende 0,252 titel is reeds aangekocht bij de Ruimte voor Ruimte organisatie.

De ontwikkeling op het perceel Willevenstraat ong 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.

Reclamant wijst voorts op de benodigde relatie van dit plan tot de (regionale) woningbouwprogramma's en beleidsdocumenten, en meent dat dit beter onderbouwd moet worden.

Met artikel 4.3 Vr (in relatie tot artikel 37 Vr) geeft de provincie inderdaad aan dat zij van gemeenten verwacht dat zij bij de bouw van woningen, en het opstellen van ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken zoals gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg waar regionale afspraken worden gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

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 (gemeenteraad) 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 (zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Kavels Munpad") en de twee woningen aan de Willevenstraat op basis van onderhavig bestemmingsplan.

Deze woningbouwontwikkeling aan de westkant van Schaijk komt dus voort uit oude afspraken en toezeggingen. Deze aantallen zijn daardoor voorzien in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Voor Ruimte voor Ruimte kavels is overigens bepaald, dat deze qua aantal niet meetellen in de gemaakte regionale woningbouwafspraken.

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 zinnen "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.

Zienswijze 2 (namens bewoner Molenaarstraat 154)

Ontvangen op 3 december 2015

Samenvatting

I Woningbouwplan 2012

Reclamant meent dat door het in procedure brengen van dit bestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte kavels Munpad) alsnog het grotere woningbouwplan uit 2012 voor de bouw van 35 woningen wordt verwezenlijkt.

II Stedenbouwkundig niet wenselijk

Reclamant heeft bezwaar tegen woningbouw rondom zijn woning. Er moet sprake zijn van een hoogwaardige afronding van de kern in een landelijke context, maar dit is slechts de toevoeging van woningen in het landelijk gebied.

III Waterparagraaf

Reclamant constateert dat de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende waterparagraaf dateert van januari 2011. Reclamant vindt dit niet zorgvuldig.

IV Aantasting woongenot

Reclamant meent dat zijn privacy wordt aangetast omdat vanuit de nieuwe woningen in de tuin en de woning van Molenaarstraat 154 kan worden gekeken. Dit vindt reclamant een inbreuk t.a.v. de bestaande situatie

Reclamant meent door het plan zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft reclamant een ruim uitzicht over het buitengebied en meent reclamant na voltooiing van de plannen, direct zicht te hebben op de enorme bouwmassa van het bouwproject. Dit is voor reclamant een enorme verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie.

Verder vreest reclamant veel geluidsoverlast door de komst van het bouwplan.

V Waardedaling en planschade

Reclamant vreest dat zijn woning in waarde daalt door de komst van het bouwplan en is voornemens een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Door de planschadeclaims moet voor de economische haalbaarheid van het plan gevreesd worden.

VI Alternatieve locaties

Er zijn voldoende goede alternatieven in de kern van Schaijk beschikbaar, waarnaar onderzoek had moeten worden uitgevoerd en er nu geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot een materieel ander plan, maar een bijlage (waterparagraaf) bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwijderd.

Toelichting van de gemeenteraad

I Woningbouwplan 2012

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 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 (zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Kavels Munpad") en de twee woningen aan de Willevenstraat op basis van onderhavig bestemmingsplan.

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

De hiervoor genoemde bestemmingsplannen 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. De in de verkoopbrochure genoemde zin "Agrarische gronden te verkopen (geheel of in delen). Eventueel toekomstige Ruimte voor ruimte ontwikkeling mogelijk." is voor onze gemeente dan ook niet aan de orde.

II Stedenbouwkundig niet wenselijk

Reclamant meent dat de ontwikkeling aan de Willevenstraat stedenbouwkundig niet wenselijk is.

Ter aanvulling op de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan daarom 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. 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.

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 ontwikkeling aan de Willevenstraat van dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe woonbebouwing aan de Willevenstraat, vlak tegen de kern aan. Dit is slechts een geringe toename van de reeds aanwezige woonbebouwing. Wij beschouwen dit als een kwalitatief goede en passende logische stedenbouwkundige voortzetting van de reeds ingezette ontwikkeling.

III Waterparagraaf

De bij het ontwerpbestemmingsplan als bijlage toegevoegde waterparagraaf heeft betrekking op het woningbouwplan uit 2012, waarin de twee woningen aan de Willevenstraat eveneens waren opgenomen. Het merendeel van deze bijlage is niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan (maar kan overigens wel worden gebruikt als onderbouwing van het onderhavige beperktere plan). In paragraaf 5.6. van de toelichting is de benodigde informatie ten aanzien van het onderwerp water voldoende in beeld gebracht ter onderbouwing van de ontwikkeling van woningen aan de Willevenstraat. De bijlage zoals hierover benoemd is daarom uit het vast te stellen bestemmingsplan verwijderd.

IV Aantasting woongenot

De zuidwestelijke punt van de tuin/ het perceel van reclamant is op zeker 75 meter afstand gelegen van de noordelijke perceelgrens (tuin) van de locatie van de toekomstige woningen. De bouwlocatie niet is gelegen in het verlengde van de tuin van reclamant maar ten zuiden van het perceel van reclamant en reclamant heeft vanuit zijn woning geen rechtstreeks zicht op het bouwperceel.

Omdat de woningbouwlocatie aan de Willevenstraat op zodanige afstand en oriëntatie van de woning/tuin van reclamant is gelegen is van inbreuk van de privacy door aantasting van het uitzicht en inkijk op de woning en tuin geen sprake.

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

V Waardedaling en planschade

Met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over de kosten die gemoeid zijn met de woningbouwontwikkeling.

Bovendien zal, gelet op het genoemde onder punt IV, naar verwachting van waardedaling van de woning geen sprake zijn. Het staat reclamant echter vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen.

VI Alternatieve locaties

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 het perceel. Er is sprake van goede ruimtelijke ordening, waarbij de relevante aspecten zijn afgewogen.

Zienswijze 3 (namens bewoner Molenaarstraat 160)

Ontvangen op 3 december 2015

Samenvatting

I Woningbouwplan 2012

Reclamant meent dat door het in procedure brengen van dit bestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte kavels Munpad) alsnog het grotere woningbouwplan uit 2012 voor de bouw van 35 woningen wordt verwezenlijkt.

II Stedenbouwkundig niet wenselijk

Reclamant heeft bezwaar tegen woningbouw rondom zijn woning. Er moet sprake zijn van een hoogwaardige afronding van de kern in een landelijke context, maar dit is slechts de toevoeging van woningen in het landelijk gebied.

III Waterparagraaf

Reclamant constateert dat de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende waterparagraaf dateert van januari 2011. Reclamant vindt dit niet zorgvuldig.

IV Aantasting woongenot

Reclamant meent dat zijn privacy wordt aangetast omdat vanuit de nieuwe woningen in de tuin en de woning van Molenaarstraat 160 kan worden gekeken. Dit vindt reclamant een inbreuk t.a.v. de bestaande situatie

Reclamant meent door het plan zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft reclamant een ruim uitzicht over het buitengebied en meent reclamant na voltooiing van de plannen, direct zicht te hebben op de enorme bouwmassa van het bouwproject. Dit is voor reclamant een enorme verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie.

Verder vreest reclamant veel geluidsoverlast door de komst van het bouwplan.

V Waardedaling en planschade

Reclamant vreest dat zijn woning in waarde daalt door de komst van het bouwplan en is voornemens een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Door de planschadeclaims moet voor de economische haalbaarheid van het plan gevreesd worden.

VI Alternatieve locaties

Er zijn voldoende goede alternatieven in de kern van Schaijk beschikbaar, waarnaar onderzoek had moeten worden uitgevoerd en er nu geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot een materieel ander plan, maar een bijlage (waterparagraaf) bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwijderd.

Toelichting van de gemeenteraad

Voor een toelichting op het besluit verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 2 met dien verstande dat de woning van reclamant is gelegen op circa 50 meter afstand is gelegen van de woningbouwlocatie en het commentaar op punt IV (woongenot) als volg luidt:

De zuidwestelijke punt van de tuin/perceel van reclamant is op zeker 50 meter afstand gelegen van de noordelijke perceelgrens (tuin) van de locatie van de toekomstige woningen. De bouwlocatie niet is gelegen in het verlengde van de tuin van reclamant maar ten zuiden van het perceel van reclamant.

Omdat de woningbouwlocatie aan de Willevenstraat op zodanige afstand en oriëntatie van de woning/tuin van reclamant is gelegen is van inbreuk van de privacy door aantasting van het uitzicht en inkijk op de woning en tuin geen sprake.

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

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan:

Aanpassing van de regels

Aan de woonbestemmingen is een artikel toegevoegd waarin is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de gronden van een bouwperceel te wijzigen in de bestemming 'Groen' indien binnen twee jaar nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden op het betreffende bouwperceel geen woning is opgericht. Dit is toegevoegd als gevolg van het in de woonvisie opgenomen beleid.

Aanpassingen van de toelichting van het bestemmingsplan

Verwijzingen naar de waterparagraaf zijn uit de toelichting gehaald en redactionele aanpassingen zijn doorgevoerd.