Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Nistelrodeseweg-Wijststraat, Heesch

In verband met de AVG zijn de NAW gegegens van personen in deze Nota geanonimiseerd.

Nota van zienswijzen

Zienswijzefase

Op 15 april 2020 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan “Nistelrodeseweg-Wijststraat te Heesch” (planidentificatie NL.IMRO.1721.BPNistelrdsweg1820-OW01) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 16 april 2020 tot en met 28 mei 2020 ter inzage gelegen.

Alle stukken konden gedurende deze periode op afspraak worden ingezien op het gemeentehuis, evenals digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant.

Zienswijzen

De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn in totaal twee zienswijzen ontvangen, waarvan één van de provincie Noord-Brabant. De andere zienswijze is ingediend door omwonenden.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De ontvangen zienswijzen zijn allen tijdens de inzagetermijn ingediend en voldoen aan de indieningsvereisten. Alle zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk en worden in de besluitvorming betrokken.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Nr.	Naam	d.d.	ingekomen
1	Zienswijze provincie Noord-Brabant	20-05-2020	20-05-2020
2	Zienswijze omwonenden	21-05-2020	26-05-2020

Conclusie

De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan “Nistelrodeseweg-Wijststraat te Heesch”. Punten die naar voren komen zijn onder meer de landschappelijke inpassing van de woningen, de planologische aanvaardbaarheid van de ruimte-voor-ruimte woningen en de relatie tot een nabijgelegen veehouderij met betrekking tot de rvr-woning aan de Wijststraat. In de beantwoording wordt hierop ingegaan.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en afzonderlijk van een reactie voorzien. Voor de overzichtelijkheid is gekozen om per ingediende zienswijze te reageren en niet per onderwerp. In de beantwoording is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan wordt aangepast. Op het einde staan de feitelijke aanpassingen nogmaals opgesomd.

Zienswijze 1- d.d. 20 mei 2020, binnengekomen 20 mei 2020,

Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC ’s-Hertogenbosch.

Samenvatting

1. Het concept plan is op 3 april 2020 aangemeld voor vooroverleg van de provincie, maar al op 16 april is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gegaan. Daarom is er geen vooroverlegreactie gegeven, dit is ambtelijk afgestemd.

Reactie gemeente

Dit is inderdaad afgestemd. Er zou meteen een zienswijze ingediend worden.

2. Volgens artikel 3.9 van de interim Omgevingsverordening (IOV) dient het plan gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap, volgens regionale afspraken. De herbouw van de woning Nistelrodeseweg 20 met vormverandering en beperkte vergroting van het bouwvlak is een categorie 2 ontwikkeling en daarom moet worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing, welke geborgd is in het bestemmingsplan. Nu dit niet het geval is, is dit strijdig met artikel 3.9 van de IOV. Dit geldt ook voor de ‘ruimte-voor-ruimte’ kavels op basis van artikel 3.80 IOV.

Reactie gemeente

De landschappeljke inpassing wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Iets uitgebreider, plaatje opnemen van de inpassing.

3. Artikell 3.80 IOV geeft aan dat een ‘ruimte-voor-ruimte’ kavel op een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie dient te liggen. De toelichting geeft geen goede onderbouwing waarom dit het geval is. De gemeente heeft een gebiedsvisie opgesteld (niet vastgesteld) en het is niet onderbouwd hoe deze ontwikkeling zicht verhoudt tot deze visie. Met betrekking tot de woning hoek Nistelrodeseweg – Wijststraat is de rug naar de Nistelrodeseweg gekeerd, dit staat haaks op de gemeentelijke wens om daar een nieuwe dorpsentree met accent te realiseren. Daarmee is het geen planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie. Ten aanzien van de woning naast Wijststraat 37 is een heroverweging van de locatie nodig, beginnend vanuit een goede ruimtelijke analyse met oog voor de draagkracht van de bebouwingsconcentratie Hoge Wijst/Heesch Zuidoost.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de woning op de hoek Nistelrodeseweg – Wijststraat begrijpen wij de onderbouwing van de provincie en sluit deze inderdaad aan bij onze eerder gemaakte gebiedsvisie. Deze woning wordt dan ook uit het bestemmingsplan gelaten.
Ten aanzien van de woning naast de Wijststraat 37 is een nadere analyse gedaan en onderbouwd dat deze bebouwingsconcentratie voldoende draagkracht heeft om het toevoegen van een woning te dragen.

4. Het plan is in strijd met artikel 3.80 lid 1 onder a van de IOV, waarin staat dat sprake moet zijn van een aanzienlijke milieu- en kwaliteitswinst. De bewijsstukken voor de ‘ruimte-voor-ruimte’ titels ontbreken of anders een motivatie waarom aan de aanzienlijke milieu- en kwaliteitswinst wordt voldaan.

Reactie gemeente

Dit is inderdaad juist, deze bewijsstukken voor één ‘ruimte-voor-ruimte’ titel is als bijlage bij de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- De landschappelijke inpassing wordt geborgd in de regels door deze als bijlage op te nemen en voorwaardelijke verplichting van realisatie en instandhouding op te nemen.
- De woning aan de hoek Nistelrodeseweg – Wijststraat wordt uit het plan gelaten.
- De toelichting is aangevuld met een ruimtelijke analyse van de bebouwingsconcentratie Hoge Wijst.
- De bewijsstukken voor de Ruimte-voor-Ruimte titel zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Zienswijze 2- d.d. 21 mei 2020, binnengekomen 26 mei 2020

Omwonenden

Samenvatting

1. Reclamant wijst op het verschil tussen de tekening met locatie van de nieuwe woning langs de Wijststraat 37 bij de berekening van het geuronderzoek en de daadwerkelijke ligging van het bouwvlak. Dit is niet in overeenstemming, met het gevolg dat het nieuw bouwvlak binnen de cirkel van 8 odeurunits valt. Daarmee wordt de veehouderij van Wijststraat 30 beperkt in haar bedrijfsvoering.

Reactie gemeente

Dit is een juiste constatering. De onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van een verkaveling die naderhand is aangepast op verzoek van de gemeente. De gemeente wil de woning inderdaad zo dicht mogelijk op Wijststraat 37 hebben, om de openheid van het gebied en de doorkijk naar achter zoveel mogelijk te behouden. Daarbij is dit onderzoek niet geactualiseerd. Het gaat in dit geval om een hoekje (circa 2m²) van het bouwvlak dat binnen de circa van 8 odeurunits valt. Het plan wordt hierop aangepast, zodat deze woning daar niet binnen kan vallen.

2. In de toelichting is geschreven dat de buurt is bevraagd naar de wenselijkheid van het plan. Reclamant is echter hiervoor niet benaderd.

Reactie gemeente

Het is niet verplicht om de buurt te bevragen naar de wenselijkheid van een plan. Maar dit stimuleert de gemeente wel van harte. Het is daarbij dan ook niet aan de gemeente om te bepalen welke adressen betrokken worden in de omgevingsdialoog. In de afgelopen periode tussen ter inzage legging en vaststelling is de indiener inmiddels volledig geïnformeerd over het vast te stellen bestemmingsplan.

3. Reclamant vindt dat het plan aangepast moet worden naar één ‘ruimte-voor-ruimte’ woning, waarbij de woning op de hoek Nistelrodeseweg-Wijststraat behouden moet blijven, omdat deze verder af ligt van zijn bedrijf ivm geuroverlast en de doorkijk minder beperkt.

Reactie gemeente

Gelet op de zienswijze van de provincie kan de Ruimte-voor-Ruimte woning op de hoek Nistelrodeseweg-Wijststraat geen doorgang vinden. Dit zorgt voor een goede openheid van de hoek en een doorkijk naar achteren. De woning naast Wijststraat 37 belemmert (na aanpassing bouwvlak) geen bedrijven en uit onderzoek blijkt dat er een goed woon- en leefklimaat op de locatie is.

4. Reclamant vindt het raar dat de gemeente meewerkt aan woningbouw dicht bij een veehouderij, als de burgemeester meerdere keren aanhaalt dat ze vermoedt dat er een verband is tussen de volksgezondheid en een naburige veehouderij. Dit heeft ze zelfs zeer recent nog geuit tijdens de coronacrisis.

Reactie gemeente

Zoals aangegeven bij de beantwoording van zienswijze 2.3 is het bouwvlak aangepast op de geurcontour rondom Wijststraat 30. Het bedrijf wordt niet belemmerd en met alle onderzoeken is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de locatie. De gemeente belemmert een plan niet als het past binnen het beleid en de initiatiefnemer aan kan tonen dat er

sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze onderbouwing is terug te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Het bouwvlak van de ‘ruimte-voor-ruimte’ woning naast Wijststraat 37 wordt dusdanig aangepast dat de woning niet binnen de 8 odeur cirkel van Wijststraat 30 valt.

Nota van Ambtshalve wijzigingen

Hieronder vindt u een opsomming van de wijzigingen in toelichting, verbeelding en regels bij het bestemmingsplan nav de zienswijzen.

Toelichting:
- De woning aan de hoek Nistelrodeseweg – Wijststraat wordt uit het plan gelaten;
- De toelichting is aangevuld met een ruimtelijke analyse van de bebouwingsconcentratie Hoge Wijst;
- De bewijsstukken voor de Ruimte-voor-Ruimte titel zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Regels:
- De landschappelijke inpassing is geborgd in de regels door deze als bijlage op te nemen en voorwaardelijke verplichting van realisatie en instandhouding op te nemen.

Verbeelding:
- Het bouwvlak van de beoogde woning aan de hoek Nistelrodeseweg – Wijststraat is uit het plan gelaten;
- Het bouwvlak van de ‘ruimte-voor-ruimte’ woning naast Wijststraat 37 is zodanig aangepast dat de woning niet binnen de 8 odeur cirkel van Wijststraat 30 valt.