Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan
‘Klein Kantje 5 en Dintherseweg ong. te Nistelrode’

In verband met de AVG zijn de NAW gegevens van personen in deze nota geanonimiseerd.

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan 'Klein Kantje 5 en Dintherseweg ong. te Nistelrode'

Deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan 'Klein Kantje 5 en Dintherseweg ong. te Nistelrode'. Het ontwerpbestemmingsplan lag zes weken -van 25 juni tot en met 5 augustus 2020- ter inzage. Gedurende deze periode heeft iedereen zienswijzen kunnen indienen. Wij ontvingen één zienswijze van een aanwonende van het plangebied.

Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van de provincie hebben wij eveneens een zienswijze ontvangen.

Beide zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen en voldoen aan de overige wettelijke eisen. Hiermee zijn ze ontvankelijk.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord. In de beantwoording is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan wordt aangepast. Vervolgens worden de ambtshalve wijzigingen toegelicht. Aan het eind volgt een opsomming van de feitelijke aanpassingen.

Zienswijze 1 – d.d. 16 juli 2020, binnengekomen 17 juli 2020,
V. Nr. 1480256

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan dat in principe kan worden ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling maar verzoekt om het plan op het onderdeel Ruimte-voor-Ruimte nader aan te vullen zodat voldaan wordt aan artikel 3.80 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.
   Dit houdt in dat er nog bewijsstukken aan het plan toegevoegd dienen te worden waaruit blijkt dat aan de sloop- en saneringsverplichting in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling is voldaan.

Reactie

1. Ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan waren de voor dit project benodigde bouwtitels nog niet verworven. Inmiddels is dit wel gebeurd en zijn de benodigde bewijsstukken aangeleverd. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.80 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.
   De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan in die zin dat de gevraagde bewijsstukken daaraan worden toegevoegd.

Zienswijze 2 – d.d. 3 augustus 2020, binnengekomen 4 augustus 2020, V. Nr. 1485077

Samenvatting
De zienswijze is voornamelijk gericht op de effecten van het plan die voorzien worden op de nabijgelegen woonfunctie aan de Maxend 28 en op de bestaande landschappelijke en groene waarden langs de Dinthersewegter plekke. De hierbij aangedragen bezwaren zijn:

1. Reclamanten herkennen zich er niet in dat de nieuwe woningen in het plan qua architectuur en stedenbouwkundige inpassing aansluiten bij de kwaliteiten en kenmerken van de directe omgeving welke volgens het plan robuuste, landelijke woningen betreffen die aan de oorspronkelijke brink en in lijn met het historische lint worden gesitueerd.

2. De Maxend 28 kent nu een vrij uitzicht in de richting van het plangebied. Het plan beëindigt dit door 2 woningen toe te staan met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Dit en het gegeven dat de woningen moeten worden uitgevoerd in één bouwlaag met een kap, leidt tot verslechtering van de privacy-situatie van reclamanten. Vanuit hun woning en tuin ontstaat zicht op de nieuwe woningen en omgekeerd. In het ontwerpbestemmingsplan is immers niet de beperking opgenomen dat er geen ramen mogen worden gesitueerd in de gevels die zijn gericht naar het perceel van reclamanten.

   Reclamanten zijn ermee bekend dat er geen recht bestaat op een vrij uitzicht, maar achten de beperking als gevolg van het plan dermate groot dat dat dit in ieder geval op grond van artikel 3:4 van de Algemene wet bestuurs-recht (hierna: Awb) uitdrukkelijk moet worden betrokken in de belangenafweging en dat dit niet, dan wel onvoldoende is gebeurd. Daarmee zou het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 3:2 en 3:4 Awb tot stand zijn gekomen. Bovendien is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het evenredigheidsbeginsel omdat de nadelige gevolgen van het plan niet in verhouding staan tot het beoogde doel. Ook met de gevolgen van het plan voor de privacy van reclamanten is niet, dan wel onvoldoende, rekening gehouden wat eveneens zou leiden tot strijdigheid met artikel 3:2 en artikel 3:4 Awb.

3. Reclamanten dragen in hun zienswijze een 3-tal locatie-varianten voor de 2 Ruimte-voor-Ruimtewoningen op hetzelfde perceel aan waarbij zij veel minder nadelige effecten verwachten. Zo zou sprake zijn van betere zichtlijnen en minder aantasting van zicht en privacy. Dit mede door een vergroting van de afstand tot de voorgevellijn van reclamanten van 19,8 meter (in het ontwerpbestemmingsplan) naar minimaal 40 meter. De alternatieven bieden volgens reclamanten voldoende ruimte en zijn

stedenbouwkundig inpasbaar.
Reclamanten geven aan de alternatieve locatie-varianten besproken te hebben met initiatiefnemers.

4. De beoogde ruimte-voor-ruimte kavels zullen worden ontsloten door de doodlopende uitloper van de Dinthersewe g. Deze ligt ten westen van perceel van reclamanten en zal worden gebruikt voor het bestemmingsverkeer naar de woningen. Reclamanten verwachten door de verkeersaantrekkende werking van het plan te maken te krijgen met overlast van gemotoriseerd verkeer, waaronder licht- en geluidhinder en voorzien dat de doorgang van de Dinthersewe g een ontsluitingsweg wordt.

5. Volgens de toelichting op het plan dient binnen het plangebied voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor heeft de gemeente Bernheze in 2015 de 'Parkeernormennota' vastgesteld. Conform deze nota dient voor meerpersoonswoningen in het buitengebied met een omvang groter dan 60 m^2 voorzien te worden in minimaal twee parkeerplaatsen. In de toelichting wordt hierin voorzien met twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.

   Reclamanten achten dit geen goede motivatie omdat geen aandacht wordt besteed aan het aandeel daadwerkelijke benodigde parkeerplaatsen voor de woningen. De gemeente geeft in de toelichting aan dat er tenminste twee parkeerplaatsen benodigd zijn. Dit wekt de suggestie bij reclamanten dat er meer dan twee parkeerplaatsen worden voorzien. Reclamanten zijn van mening dat onterecht is uitgegaan van twee parkeerplaatsen per woning en dat het belang van het voorkomen van verkeershinder voorop moet worden gesteld.

6. Op de beoogde ruimte-voor-ruimte kavels en het perceel van initiatiefnemers zijn op dit moment veel bomen en groen aanwezig. Dit kenmerkt het plangebied en de omgeving (Klein Kantje, Dinthersewe g, Maxend). Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt in de zuidoosthoek van het plangebied de bestaande singelbeplanting uitgedund. Op de weergave van de toekomstige situatie staan de twee woningen van de weg af ingetekend en is tussen de weg en de woningen groen ingetekend. De ingetekende groenvoorziening is echter niet in het ontwerpbestemmingsplan geborgd. Gelet op de voorziene aantasting van de huidige singelbeplanting is het naar de mening van reclamanten wenselijk dat de singelbeplanting gehandhaafd blijft. Op die manier wordt het aanzien van het gebied behouden en kan de impact op het woon- en leefklimaat van reclamanten worden gemitigeerd. Nu bij het ontwerpbestemmingsplan voor de groenvoorziening ten onrechte niet een bestemming voor groenvoorziening is opgenomen, is het ontwerpbestemmingsplan niet met

de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel ex artikel 3:2 jo. 3:4 Awb.
Ten slotte wijzen reclamanten erop dat zij de huidige aanwezige bomenstructuur bestaande uit monumentale eiken aan de Dinthersewegen de waardevolle bomenstructuur van platanen ten zuidwesten van het plangebied van grote waarde achten. Ook voor de toekomst kunnen de bomen die als het ware recht voor de achtergevel van reclamanten staan veel hinder ten aanzien van zicht en privacy beperken. De voorkeur van reclamanten gaat uit naar het behoud van zoveel mogelijk bomen aan de Dinthersewegen.

7. Een bestemmingsplan dient ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), zowel in overeenstemming te zijn met de wettelijke regels als met de goede ruimtelijke ordening. Een onderdeel van de goede ruimtelijke ordening betreft het woon- en leefklimaat van reclamanten. In het plan en de toelichting daarop wordt nauwelijks ingegaan op de belangen van reclamanten als omwonenden. Naar de mening van reclamanten is het thans ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan in strijd met de wet alsmede met de goede ruimtelijke ordening.

   Er wordt niet ingegaan op de gevolgen van de privacy van reclamanten, terwijl er wel twee woningen mogelijk worden gemaakt achter hun woning. Bovendien wordt glas in de zijgevels van de woningen mogelijk gemaakt wat kan leiden tot inkijk bij reclamanten. Verder worden de woningen en bijgebouwen mogelijk gemaakt op zeer korte afstand van de erfgrens van reclamanten woningen mogelijk gemaakt. Daarbij mogen de woningen en bijgebouwen ook gebruikt worden voor beroep aan huis, extensieve dagrecreatie of bed & breakfast, met alle gevolgen van dien. De gevolgen hiervan voor reclamanten zijn op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt.

   Ook wordt niet ingegaan op de mogelijke effecten van geluidsoverlast voor omwonenden ten gevolge van auto's en huizen dicht tegen hun achtertuinen en zijn de effecten voor reclamanten ten aanzien van parkeerplaatsen dicht bij hun achtertuin niet inzichtelijk gemaakt. Überhaupt enig onderzoek naar de te verwachten geluidsoverlast voor omwonenden heeft niet plaatsgevonden.

   Gelet op het voorgaande treden negatieve effecten op ten aanzien van het woon- en leefklimaat van reclamanten, zonder dat onderzoek naar de gevolgen voor omwonenden is verricht of daar enige bescherming tegenover staat. Reeds hierom kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

8. Reclamanten vrezen als gevolg van het beoogde ontwerp schade te lijden in de vorm van een waardedaling van hun woning. Reclamanten zijn bekend met de planschademogelijkheden, maar wensen te benadrukken dat dit niet

wegneemt dat in het kader van een zorgvuldige belangenafweging de lasten voor bewoners, zoals reclamanten, moet worden betrokken.

Reactie

1. Het plangebied is gelegen op een knooppunt van twee historische linten, namelijk het lint tussen Nistelrode en Dinther (Dintherseweg) en het lint tussen Nistelrode en Veghel (Maxend). Deze historische linten worden gekenmerkt door een meanderende vorm van de weg en geaccentueerd door robuuste boomsingels, boomlanen en houtwallen. Verdeeld over het lint is robuuste landelijke bebouwing aanwezig, onder andere in de vorm van (voormalige) agrarische erven. Het is niet wenselijk in het buitengebied van dit patroon af te wijken door buiten deze linten bebouwing op te richten aan nieuwe ontsluitingswegen. Dit zorgt voor een verstoring van de bestaande structuur waarbij bebouwing plaatsvindt langs de linten en de open en onbebouwde ruimte daarbuiten.

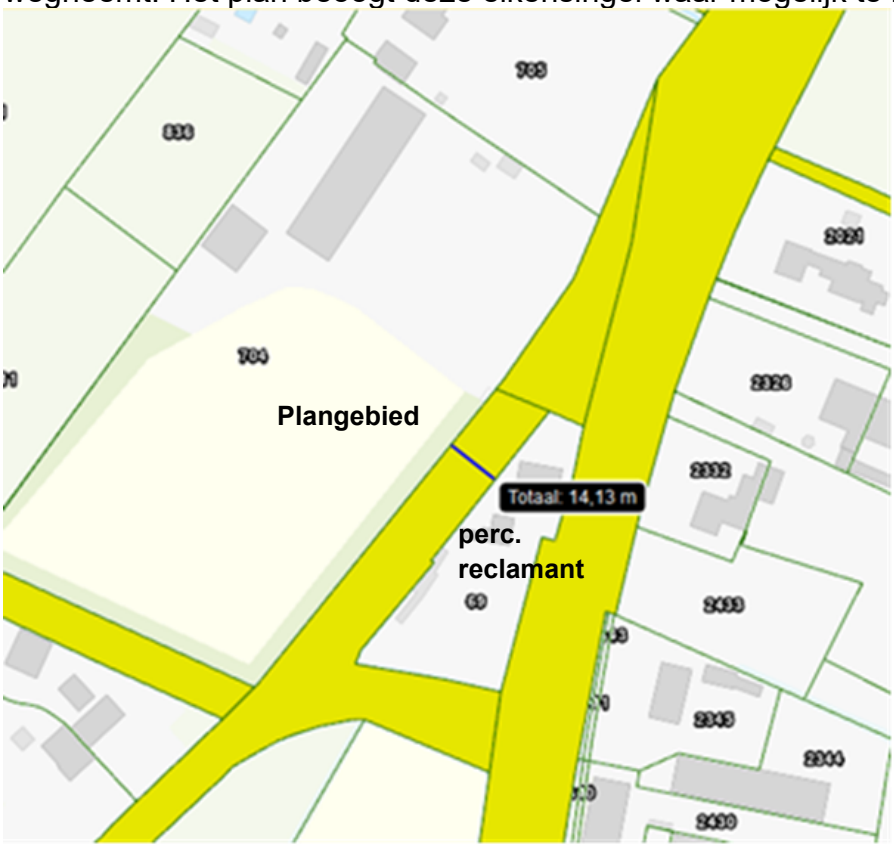
   Verdichting op de gekozen locatie draagt verder bij aan de accentuering van het historische knooppunt van wegen die samenkomen op de brink ten oosten van het plangebied.

   Bovenstaande sluit ook aan bij het provinciale beleidskader voor Ruimte voor Ruimtewoningen waarbij deze alleen gebouwd mogen worden in bestaande bebouwingsclusters of linten en geen aanzet mogen vormen tot een stedelijke ontwikkeling. Het positioneren van beide woningen langs de Dintherseweg is in dit licht zondermeer passend en heeft ook de instemming van de provincie.
   Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Op onderstaand kaartbeeld zijn de kadastrale percelen in de omgeving van het plangebied en de woning van reclamanten weergegeven. Te zien is dat het eigendom van reclamanten (met perceelnummer 69) en het plangebied (met perceelnummer 704) niet aan elkaar grenzen, maar gescheiden worden door het kadastrale eigendom van de gemeente, waarop de Dintherseweg gelegen is. Dit maakt dat de afstand tussen het eigendom van reclamanten en het plangebied meer dan 14 meter bedraagt. Nu de bouwvlakken voor de Ruimte voor Ruimtewoning direct aan de Dintherseweg grenzen en de planregels van het ontwerpbestemmingsplan voorschrijven dat de woning minimaal 5 meter uit de voorste perceelsgrens moet blijven, betekent dit dat de nieuw te bouwen woningen op een afstand van minimaal 19 meter van het perceel van reclamanten komen te staan. Voor bijgebouwen geldt dat deze nog 2 meter verder naar achter moeten liggen.

   Tussen het plangebied en het eigendom van reclamanten is er aan de rand van het plangebied sprake van een landschapselement/eikensingel die het

zicht vanaf perceel van reclamanten op het plangebied voor een groot deel wegneemt. Het plan beoogt deze eikensingel waar mogelijk te behouden.



afbeelding 1: afstand tussen plangebied en eigendom reclamanten (kadastraal)

Mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten is een nadere beschouwing gemaakt van deze eikensingel aan de rand van het plangebied. Genoemde singel maakt onderdeel uit van een grotere sructuur van eikenbomen die verder doorloopt naar het noorden richting en langs de Maxend en is een kenmerkend landschapselement. Om deze structuur in voorliggend bestemmingsplan beter te beschermen wordt een verbod in het plan opgenomen voor het rooien van deze houtopstanden, alsook voor het daaronder aanbrengen van verhardingen en het uitvoeren van diverse grondwerkzaamheden die de singel schade kunnen toebrengen. Hier kan - na nader onderzoek- van worden afgeweken met een omgevingsvergunning ten behoeve van één inrit per woning.

Verder wordt de afstand vanaf de perceelsgrens waarbinnen geen gebouwen mogen worden opgericht vergroot van 5 naar 12,5 meter. Dit ook ten behoud van de singelbeplanting en de wortelzone daarvan.

Bovenstaande aanpassing van het bestemmingsplan leidt ertoe dat reclamanten er vanuit kunnen gaan dat hun uitzicht veel minder beperkt wordt dan in de zienswijze wordt aangegeven. De woningen en de bijgebouwen komen nu immers op minimaal 26,5 meter van hun perceel te liggen, achter de te behouden eikensingel die slechts doorbroken kan worden ten behoeve van 1 inrit per woning. Daarbij dient ook vermeld te

worden dat de eikensingel ruimschoots hoger is dan de maximale bouwhoogte van de woningen die het plan daarachter toestaat.

Met bovengenoemde aanpassing van het plan is naar ons oordeel geen sprake van een onevenredig verslechterde situatie voor reclamanten wiens uitzicht ook nu voor een groot deel bepaald wordt door de eikensingel langs de Dinthersewe g.

Met een afstand van meer dan 26,5 meter tussen de woningen in het plangebied en perceel van reclamanten met daar tussen de eikensingel, hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het toepassen van raampartijen.
Wettelijk gezien is daar bij genoemde afstand geen aanleiding voor en bovendien wordt het uitzicht over en weer onderbroken door de (hoge) eikensingel. Verder is het stedenbouwkundig ongewenst om blinde gevels voor te schrijven of om af te wijken van het uitgangspunt dat de nieuwe woningen dienen te bestaan uit één bouwlaag met kap.
Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing/verduidelijking van het plan onder andere door:
- *aanpassing van het landschappelijk inpassingsplan en paragraaf 2.2 en 4.4 van de toelichting;*
- *aanpassing van de bouwvlakken van de Ruimte-voor-Ruimtewoningen aan de Dinthersewe g zodat deze niet meer samenvallen met (de wortelzone van) de bestaande singel aan de rand van het plangebied;*
- *het opnemen van planregels ter bescherming van de hiervoor genoemde singel.*

3. In 2 van de door reclamanten aangedragen alternatieven worden de beide Ruimte-voor-Ruimtewoningen niet langs het lint van de Dinthersewe g maar aan een nieuwe insteekweg gepositioneerd. Onder 1 hebben wij uiteengezet waarom dit niet passend en gewenst is. Deze varianten zijn daarmee geen reëel alternatief. Het andere alternatief dat door reclamanten wordt aangedragen is op de volgende pagina weergegeven en houdt in dat de nieuw te bouwen woningen verder zuidelijk langs de Dinthersewe g worden gebouwd.

   Dit alternatief is in stedenbouwkundig opzicht vergelijkbaar met de situering van de woningen in het ontwerpbestemmingsplan maar stuit wel op een aantal andere uitvoerbaarheidsaspecten.
   - De woningen komen in dit alternatief niet alleen achter de eikensingel langs het perceel te liggen maar ook langs de te behouden wegbeplanting van platanen wat maakt dat hiertussen ook in een doorgang voor een inrit moet worden voorzien;
   - Verschuiving van de woningen leidt tot nieuwe belanghebbenden waar op dit moment nog geen rekening mee gehouden is;
   - De locatie van het alternatief is niet onderzocht op de aspecten flora en fauna, bodem, geur en geluid waarmee de haalbaarheid niet is aangetoond.

Afbeelding 2: door reclamanten aangedragen verkavelingsalternatief

Bovendien blijkt uit de onderbouwing van het bestemmingsplan dat de locaties uit het ontwerpplan realiseerbaar zijn en worden in deze nota aanpassingen aan het bestemmingsplan voorgesteld die de (beperkte) effecten op het eigendom van reclamanten nog verder beperken.
Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. De doodlopende uitloper van de Dinthersewegbetreft een openbare gemeentelijke weg welke nu dient als ontsluiting van de woning en het perceel van reclamanten, het tegenoverliggende agrarische perceel en de achterzijde van Klein Kantje 5. In het plan komen hier twee vrijstaande woningen bij.

   De dagelijkse verkeersbewegingen die (volgens de CROW) samenhangen met een woning bedragen ca. 7 à 8 voertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat rekening gehouden moet worden met een toename van ca. 16 motorvoertuigen per etmaal. Dergelijke kleine toenamen leiden niet tot ontoelaatbare overlast van geluid.
   Voor de doorgaande wegen Maxend en Dinthersewegbetekenen deze aantallen een verwaarloosbare toename van minder dan 0,1 dB. Voor de doodlopende uitloper van de Dinthersewegzal de verkeertoename leiden tot een totale hoeveelheid verkeersbewegingen tussen de 20 en 30 per dag. Bij deze lage verkeersintensiteit in combinatie met de beperkte snelheid die op deze weg gereden kan worden, is de geluidbelasting nabij de woning van reclamanten zeer laag (<40 dB) en valt deze weg tegen de

geluidbelastingen van het verkeer op de Maxend en de Dintherseweg. De verkeerstoename zorgt niet voor een onaanvaardbare situatie.

Voor piekgeluiden (als het optrekken van auto's of het dichtslaan van een autoportier) geldt het volgende:

- De optredende piekgeluiden van het extra verkeer op de toegangsweg zijn na het planvoornemen niet hoger dan de reeds optredende piekgeluiden vanwege het bestaande verkeer op de toegangsweg.
- De optredende piekgeluiden van het extra verkeer op de toegangsweg zijn zeer beperkt vanwege de beperkte geprognosticeerde intensiteit.
- Gezien de afstand tussen het bouwplan en de woning circa 15 meter betreft, is het maximale geluidniveau in de woning afkomstig van parkerende voertuigen niet hoger zijn dan 55/50/45 dB(A). Hierbij is rekening gehouden met een minimale geluidwering van 20 dB voor de woning van de reclamant (standaard geluidwering voor een goed onderhouden woning) en een maximale bronsterkte van 95-98 dB(A)voor parkerende voertuigen (dichtslaande autoportieren). Deze geluidbelastingen in de woning zijn volgens de systematiek van het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening aanvaardbaar.
- Ook is het maximale geluidniveau in de woning niet hoger dan 55/50/45 dB(A) vanwege de voertuigbewegingen op de toegangsweg.
- In de tuin passen de optredende piekgeluiden in het omgevingsgeluid gevormd door met name het verkeer op de Maxeind en de Dintherseweg.

Lichthinder door koplampen die bij de woning van reclamanten naar binnen schijnen is door de ligging van de Ruimte-voor-Ruimte kavels alleen voorstelbaar vanaf de meest noordelijke kavel en beperkt zich dus tot de uitrijdende verkeersbewegingen die in de donkere periode plaatsvinden. Het gaat daarbij dus om minder dan 4 keer per etmaal. Ook dit leidt niet tot ontoelaatbare hinder.

Naast bovenstaande, zeer beperkte hinder zijn er ook positieve aspecten. Zo zal door afname van het agrarisch areaal in het plangebied waarschijnlijk sprake zijn van minder en/of minder zwaar landbouwverkeer.
Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. Wij zien geen redenen om uit te gaan van andere parkeernormen dan de normen uit onze parkeernormennota. Deze worden ook elders in de gemeente bij vergelijkbare woningen (met dezelfde omvang en gebruiksmogelijkheden) voorgeschreven. De gemeentelijke parkeernormen betreffen een minimumnorm. Het staat bewoners vrij om meer parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Dit is niet aan de gemeente. Wij achten het bestemmingsplan op dit vlak niet suggestief. Zoals vermeld onder 4 achten wij de verkeersaantallen die voor rekening van de woning

komen dermate gering dat deze niet leiden tot ontoelaatbare of onevenredige overlast.
Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. Onder 2 is al aangegeven dat behoud van de eikensingel en de platanenrij aan de doodlopende uitloper van de Dintherseweg zoveel mogelijk gehandhaafd dienen te blijven en dat het plan hierop wordt aangepast. Van dunning van de eikensingel kan alleen sprake zijn als dit noodzakelijk is voor de aanleg van één inrit per woning of om betere groeiomstandigheden te creëren voor de platanenrij.
   Dit onderdeel van de zienswijze leidt (evenals onderdeel 2) tot aanpassing/verduidelijking van het plan.

7. In de toelichting van het plan en de bijbehorende onderzoeken is uiteengezet welke invloed het plan heeft op de omgeving, waaronder de woning van reclamanten. In deze nota wordt dit naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten nog verder toegelicht en verduidelijkt. Met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan met alle relevante stukken alsook door het betrekken van de zienswijze van reclamanten en deze nota van zienswijzen bij de besluitvorming, is sprake van een zorgvuldige procedure en een goede ruimtelijke ordening.

   De mogelijkheden om een aan huis gebonden beroep te beginnen zijn beperkt tot maximaal 100 m^2 binnen de woning (dus niet in bijgebouwen) waarbij geen detailhandel plaats mag vinden met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten. Verder is als definitie voor een aan huis gebonden beroep opgenomen: “een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is”. Hierin is voldoende gewaarborgd dat het hebben van een dergelijke activiteit niet leidt tot onevenredige effecten op de omgeving ten opzichte van een woonfunctie.

   Ook het oprichten van een bed & breakfast is aan regels gebonden en bovendien niet rechtstreeks mogelijk. In artikel 3.6.1 van de planregels zijn de betreffende randvoorwaarden opgenomen waaronder dat geen onevenredige (extra) hinder mag worden veroorzaakt op omliggende bedrijven of woningen. Hiermee zijn de belangen van reclamanten op dit punt voldoende geborgd.

   Extensieve recreatie tenslotte betreft die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen. Deze zijn -evenals de mogelijkheden voor het hebben van een aan huis gebonden beroep of een bed & breakfast- in het hele buitengebied van de gemeente Bernheze op dezelfde wijze geregeld waar vergelijkbare

gebiedsbestemming en -aanduidingen gelden. Deze aanduidingen veranderen met dit bestemmingsplan niet.
Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

8. Nadeel voor reclamanten door waardedaling van hun woning wordt mogelijk geacht. Met het oog op hetgeen wij hiervoor uiteen hebben gezet, achten wij het nadeel echter niet onevenredig of onaanvaardbaar. Voor waardedaling van onroerend goed die het normaal maatschappelijk risico van 2% overschrijdt kan een beroep gedaan worden op planschade.
   Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

TOELICHTING
In paragraaf 2.2 Beoogde situatie, wordt de 4e alinea als volgt aangepast:
De bomenstructuren aan de randen van het plangebied worden als zodanig in stand gehouden. In ieder geval de monumentale eiken en de waardevolle bomenlaan van platanen dienen beschermd te worden. Dit houdt in dat ze wellicht moeten worden vrijgesteld om hun groeimogelijkheden te bevorderen. Ook de singelbeplanting aan de zuidoostelijke grens van het plangebied blijft zoveel mogelijk behouden. Boomvormers worden uitsluitend gedund waar deze de eiken en/of platanen beconcurreren, dan wel waar dit noodzakelijk is voor de situering van de uitritten van de ruimte-voor-ruimte woningen. Dit zal moeten blijken uit de bouwplannen. Om de bestaande landschapselementen te beschermen is derhalve in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat het rooien van houtgewas uitsluitend is toegestaan op basis van een omgevingsvergunning.

In paragraaf 4.4 Landschappelijk inpassingsplan, worden de eerste 3 alinea's als volgt aangepast:
In paragraaf 2.2 is al kort ingegaan op de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied. De bomenstructuren aan de randen van het plangebied worden als zodanig in stand gehouden. In ieder geval de monumentale eiken en de waardevolle bomenlaan van platanen dienen beschermd te worden. Dit houdt in dat ze wellicht moeten worden vrijgesteld om hun groeimogelijkheden te bevorderen.

De waardevolle/monumentale eiken komen met name voor op de zuidwestelijke perceelsgrens van het plangebied. Ten behoeve van deze singel is derhalve met de situering van de bouwvlakken voldoende afstand in acht genomen.

Ook de singelbeplanting aan de zuidoostelijke grens van het plangebied blijft zoveel mogelijk behouden. Boomvormers worden uitsluitend gedund waar deze de eiken en/of platanen beconcurreren, dan wel waar dit noodzakelijk is voor de

situering van de uitritten van de ruimte-voor-ruimte woningen. Dit zal moeten blijken uit de bouwplannen. De situering van de inritten naar de ruimte-voor-ruimte kavels zal in ieders geval worden afgestemd op de laanbeplanting van platanen aan de Dintherseweg. Hiervoor zal rekening gehouden moeten worden met de uitgangspunten van werken rondom bomen, zoals opgenomen in het Handboek Bomen 2018. In de praktijk zal dit betekenen dat de inritten voorbij de rij van gemeentelijke platanen gesitueerd zullen moeten worden. Dit is ook als zodanig weergegeven op het landschappelijk inpassingsplan. Om de bestaande landschapselementen te beschermen is het verboden om zonder vergunning houtgewassen hierbinnen te rooien of om de bodem eronder te verdichten, vergraven of verharden.

In paragraaf 6.2.2. wordt de zienswijzeprocedure toegelicht met een verwijzing naar deze nota van zienswijze.

PLANREGELS
In artikel 3.2.3 van de bouwregels wordt verduidelijkt dat bijgebouwen alleen achter de voorgevelrooilijn mogen worden opgericht.

In artikel 3.7 wordt toegevoegd dat het zonder omgevingsvergunning verboden is om buiten bouwvlakken de onder houtgewas gelegen gronden te vergraven, verharden of verdichten en het uitvoeren hiervan strijdig met de bestemming is indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden, zulks indien nodig te bepalen aan de hand van een Bomen Effect Analyse.

VERBEELDING
De bouwvlakken binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte’ worden langs de plangrens/wegzijde 12,5 meter ingekort.

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN (bijlage 1 bij regels en toelichting)
De volgende zaken worden toegevoegd/gewijzigd:

- De aanwezige te behouden bomenstructuur aan de randen van het plangebied wordt verduidelijkt weergegeven waarbij wordt opgenomen dat uitdunning uitsluitend mogelijk is op basis van een omgevingsvergunning
- Aangegeven wordt dat de situering van woningen en bijgebouwen op de Ruimte voor Ruimtekavels indicatief is.

FLORA EN FAUNAONDERZOEK (bijlage 2 bij de toelichting)
De volgende zaken worden toegevoegd/gewijzigd:

- In de beschrijving in paragraaf 3.2 wordt de tekst achter de laatste bullet vervangen door: *De bomenstructuren aan de randen van het plangebied worden als zodanig in stand gehouden. In ieder geval de*

monumentale eiken en de waardevolle bomenlaan van platanen dienen beschermd te worden. Dit houdt in dat ze wellicht moeten worden vrijgesteld om hun groeimogelijkheden te bevorderen. Ook de singelbeplanting aan de zuidoostelijke grens van het plangebied blijft zoveel mogelijk behouden. Boomvormers worden uitsluitend gedund waar deze de eiken en/of platanen beconcurreren, dan wel waar dit noodzakelijk is voor de situering van de uitritten van de ruimte-voor-ruimte woningen.

- De tekst van paragraaf 3.3 Voorgenomen ontwikkeling wordt aangepast door de één na laatste zin te vervangen door: *Uitsluitend aan de zuidoostelijke grens van het plangebied worden boomvormers mogelijk gedund.*
- De afbeelding van het landschappelijk inpassingsplan in paragraaf 3.3 wordt aangepast zoals hierboven onder ‘landschappelijk inpassingsplan’ staat aangegeven.

EXTRA BIJLAGEN RUIMTE VOOR RUIMTE BIJ DE TOELICHTING
Aan de toelichting worden als bijlage de bewijsstukken toegevoegd waarmee wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de saneringsverplichting uit de Ruimte voor Ruimte-regeling.

Ambtshalve wijziging

BEPLANTINGSLIJST
Op de beplantingslijst (bijlage 3 bij de toelichting) wordt de grove den (Pinus Sylvestris) verwijderd als toe te passen solitaire soort omdat deze bij nader inzien niet past bij de overige genoemde boomsoorten en de aanwezige bomen in de directe omgeving van het plangebied.

De gewijzigde beplantinglijst is tevens gekoppeld aan bijlage 1 bij de planregels (landschappelijk inpassingsplan).