Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Abdijstraat 31 Heeswijk-Dinther”

In verband met de AVG zijn de NAW gegevens van indieners van zienswijzen in deze Nota geanonimiseerd.

Nota van zienswijzen

Zienswijzefase
Op 14 april 2021 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan “Abdijstraat 31 Heeswijk-Dinther” (planidentificatie NL.IMRO.1721.BPAbdijstr31HwD-ON01) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 15 april 2021 tot en met 27 mei 2021 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.

Zienswijze
De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn drie zienswijzen ontvangen. Deze zienswijze zijn ingediend door omwonenden.

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

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijzen	**d.d.**	**ingekomen**	**Kenmerk**
Zienswijze 1	03-05-2021	04-05-2021	1569428
Zienswijze 2	14-05-2021	17-05-2021	1572440
Zienswijze 3	18-05-2021	20-05-2021	1574407

Conclusie
De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan “Abdijstraat 31 Heeswijk-Dinther”. Punten die naar voren komen zijn onder meer het verlies van privacy, het ontnemen van zonlicht in de tuin, belemmering van het uitzicht en de ontvangst van de schotelantenne. Daarnaast zijn door de reclamanten zorgen geuit over waardevermindering van de woning en eventuele bouwschade.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In de beantwoording is aangegeven of er gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan zijn. Op het einde staan de feitelijke aanpassingen opgesomd.

1. Zienswijze 1 – ingediend op 4 mei 2021

De zienswijze is gericht op het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning en heeft – kort samengevat – betrekking op het volgende:

a. Afnemende privacy door de realisatie van het bouwplan;
b. Het zonlicht in de tuin wordt ontnomen door de bouw van het complex;
c. Het uitzicht vanuit de woning van de indiener wordt belemmerd;
d. De hoogte van het bouwplan heeft gevolgen voor de ontvangst van de schotelantenne van de indiener;
e. De indiener geeft de suggestie om in verband met de onder a tot en met d genoemde redenen het gehele bouwproject vijf meter naar achter te schuiven;
f. De reclamant doet een tweede suggestie om de appartementen te bouwen in de Sint Willibrordus kerk**;**
g. Reclamant geeft aan het niet eens te zijn met de voortgang van de procedure zonder dat de direct omwonenden inspraak hebben gehad;
h. Verzoek om planschade.

a. Afnemende privacy door de realisatie van het bouwplan

Zienswijze
De indiener geeft aan dat door de realisatie van het bouwplan zijn privacy volledig verdwijnt.

Beantwoording
Het huidige bestemmingsplan ‘De kommen van Bernheze’ biedt de mogelijkheid om tot 11 meter hoogte te bouwen en de voorgevel over de breedte van het gehele perceel te realiseren. Indiener heeft in die zin al rekening moeten houden met een voorzienbare mogelijke beperking van de privacy door het benutten van de bestaande bouwmogelijkheden. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte teruggebracht naar 10 meter en de breedte van het bouwvlak beperkt. De aanleg van een inrit en de beperking van het bouwvlak dragen er zorg voor dat een bepaalde afstand tot aan de erfgrens van de indiener wordt geborgd. Dit is in het voordeel van de indiener.

Er bestaat geen wettelijke verplichting om een bepaalde afstand aan te houden tussen twee woningen. Wel geldt er wetgeving voor het hebben van een raam aan de zijkant van de woning. In artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek staat dat het verboden is om binnen twee meter vanaf de erfgrens ramen/vensters of anders muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben als deze ramen of werken direct uitzicht geven op het naburig erf.

Uit de wet wordt in samenhang met de parlementaire geschiedenis naar vaste jurisprudentie afgeleid dat de wetgever met ‘*uitzicht’* enkel relevant acht een *‘rechtstreeks uitzicht’* oftewel een uitzicht ‘recht naar voren’ en geen uitzicht ter zijde of in de schuinte. Relevant is slechts het zicht dat haaks staat op de muur waarin het raam is geplaatst.

Volgens de planregels mogen de woningen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De afstand van het bouwvlak van de nieuwe woning naast het perceel van de indiener bedraagt meer dan twee meter tot de erfgrens. Het plaatsen van ramen aan de zij- en achterkant van dit complex past dus binnen de wettelijke bepalingen. Daarbij is het binnen een woonkern niet vreemd dat er bouwontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Enige aantasting van de privacy is in die zin niet te vermijden. De gemeente is niet van mening dat er sprake is van een onevenredige afbreuk van de privacy bij het toevoegen van deze woningen in woonkern.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

b. Het zonlicht in de tuin van de indiener wordt ontnomen door de bouw van het complex;

Zienswijze
Reclamant geeft aan dat door de bouw van het complex het zonlicht in zijn tuin ontnomen wordt.

Beantwoording
Binnen Nederland zijn geen formele (wettelijke) eisen gesteld aan de bezonning van woningen en/of andere bouwwerken en buitenruimtes. Zoals aangegeven onder 1.a zijn in het huidige bestemmingsplan voor het perceel al bouwmogelijkheden opgenomen om gestapelde woningen te realiseren tot een maximale bouwhoogte van 11 meter. Ook hier geldt dat er op basis van de vigerende bestemmingsplanregels er al rekening gehouden kon worden met een beperking van het woongenot.

Los van de al aanwezige bouwmogelijkheden, kan de invulling met woningbouw in de woonkern als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy, licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen. De gemeente is hier van mening dat er geen sprake is van een onevenredig verlies van de lichtinval.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

c. Het uitzicht vanuit de woning van de indiener wordt belemmerd

Zienswijze
De indiener geeft aan dat zijn uitzicht wordt belemmerd door de realisatie van het bouwplan.

Beantwoording
Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht is er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Het is niet onredelijk om te verwachten dat er in een woonkern bouwontwikkelingen plaats vinden. Het ruimtelijk overheidsbeleid is daarnaast gericht op zuinig ruimtegebruik.

Bij het zoeken naar ruimte voor bijvoorbeeld woningbouw, dienen de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo veel mogelijk benut te worden. Het accent ligt daarom op inbreiden en herstructureren. De maatschappelijk aanvaarde doelstelling dat binnenstedelijke locaties moeten worden benut, kan leiden tot wijzigingen in de woonomgeving. In deze situatie wijkt het voorliggende bestemmingsplan qua bouwmogelijkheden maar zeer beperkt af van het vigerende bestemmingsplan.

Zoals al aangegeven onder 1.a en 1.b, biedt het vigerende bestemmingsplan ‘De kommen van Bernheze’ qua maatvoering al aardig wat bouwmogelijkheden op het perceel. In het vigerende bestemmingsplan is daarmee al geen vrij uitzicht gegarandeerd. De bouwmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan liggen zoals eerder aangegeven lager.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

d. De hoogte van het bouwplan heeft gevolgen voor de ontvangst van de schotelantenne van de indiener;

Zienswijze
De indiener geeft aan dat hij verwacht dat ze in de toekomst slecht beeld voor de tv hebben, omdat de hoogte van het gebouw de ontvangst van de schotelantenne in de weg staat.

Beantwoording
Zoals aangegeven onder 1.a, 1.b, 1.c, was een zekere beperking van het woongenot op basis van het vigerende bestemmingsplan voorzienbaar. De eventuele beperkingen op de antenne-ontvangst is uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet relevant voor planologische afwegingen rondom dit bestemmingsplan.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

e. De indiener geeft de suggestie om in verband met de onder a tot en met d genoemde redenen het gehele bouwproject vijf meter naar achter te schuiven;

Zienswijze
De indiener geeft een suggestie om het bouwproject vijf meter naar achteren te schuiven. Dit in verband met de ervaren gevolgen met betrekking tot privacy, licht en uitzicht.

Beantwoording
De abdijstraat wordt gekenmerkt door lintbebouwing bestaande uit wisselende bebouwingsmassa's. Het plan wordt niet naar achteren verplaatst omdat dit ten koste gaat van de al aanwezige lintbebouwing. Het pand wordt daarom in dezelfde rooilijn als de naastgelegen woningen gebouwd.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

f. De reclamant doet een tweede suggestie om de appartementen te bouwen in de Sint Willibrordus kerk;

Zienswijze
Reclamant doet de suggestie om de appartementen te bouwen in de Sint Willibrordus kerk. Zodat de kerk een doel krijgt in de maatschappij.

Beantwoording
Het bestemmingsplan is opgesteld voor het perceel liggende tussen Abdijstraat 29 en 33. De gedane suggestie is niet van invloed op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van voorliggend plan.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

g. Reclamant geeft aan het niet eens te zijn met de voortgang van de procedure zonder dat de direct omwonenden inspraak hebben gehad;

Zienswijze
Reclamant geeft aan het een omgekeerde wereld te vinden dat het bestemmingsplan, de bouwvergunning en de omgevingsvergunning al zijn goedgekeurd door de gemeente zonder dat de directe omwonenden hier inspraak in hebben gehad.

Beantwoording
Het bestemmingsplan is nog niet vastgesteld, noch is de omgevingsvergunning al verleend. Beide liggen eerst zes weken als ontwerp ter inzage als onderdeel van de wettelijke bestemmingsplanprocedure. Reclamant heeft gebruik gemaakt van deze procedure door een formele zienswijze in te dienen. De zienswijze van de reclamant wordt via deze nota beantwoord, alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure op 7 juli 2020 in een vroeg stadium een omgevingsdialoog georganiseerd rondom de ruimtelijke ontwikkeling. Buurtbewoners zijn via die weg op informele wijze geïnformeerd over het bouwplan, ze konden vragen stellen en in gesprek met de initiatiefnemer.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

h. De indiener doet via de zienswijzen tegelijkertijd een verzoek om planschade

Zienswijze
De indiener vraagt in de ingediende zienswijze om een schadevergoeding. Als onderbouwing wordt aangegeven dat het te bouwen complex leidt tot een verminderd woongenot en materiële schade.

Beantwoording
Indien de reclamant van mening is dat hij door de bestemmingsplanherziening in een planologisch nadeligere situatie komt te verkeren, dan kan hij op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de gemeente een verzoek tot planschade indienen. Dit kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Een onafhankelijke commissie bepaalt vervolgens of de indiener daar recht op heeft.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze 2 – ingediend op 17 mei 2021

De zienswijze is gericht op het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning en heeft – kort samengevat – betrekking op het volgende:

a. Het woongenot voor omliggende percelen wordt sterk aangetast;
b. De naastgelegen woningen komen volledig in de schaduw van het nieuwe bouwwerk te liggen;
c. De toegangsweg tot het nieuwe complex zal het woongenot van de naastgelegen woning aantasten door een toename in lawaai en stank door de verkeersbewegingen;
d. De reclamant spreekt over een ontoelaatbare situatie met betrekking tot inkijk op de omliggende percelen;
e. De indiener spreekt over het indienen van een verzoek om planschade.

a. Het woongenot voor omliggende percelen wordt sterk aangetast;

Zienswijze
Reclamant geeft aan dat door de voorgestelde bebouwing het woongenot voor de omliggende percelen sterk wordt aangetast.

Beantwoording
Hoewel het perceel op dit moment onbebouwd is, ligt er op basis van het huidige bestemmingsplan een woonbestemming met bouwvlak op het perceel. Binnen het vigerende bestemmingsplan ‘De kommen van Bernheze’, mag een appartementencomplex bestaande uit vijf wooneenheden tot een bouwhoogte van 11 meter worden gerealiseerd. Sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan is er al een voorzienbare mogelijke beperking van het woongenot waar de indiener rekening mee had kunnen houden.

In aanvulling op de al bestaande bouwmogelijkheden, is het ruimtelijk overheidsbeleid gericht op zuinig ruimtegebruik. Bij het zoeken naar ruimte voor bijvoorbeeld woningbouw, dienen de mogelijkheden binnen de bestaande woonkernen zo veel mogelijk benut te worden. Deze maatschappelijk aanvaarde doelstelling dat locaties binnen de kernen moeten worden benut, kan leiden tot wijzigingen in de woonomgeving.

Ten opzichte van de planologische mogelijkheden, is er geen sprake van verslechtering van het woongenot. Het vast te stellen bestemmingsplan heeft beperktere bouwmogelijkheden dan het vigerende bestemmingsplan en is daarmee voordeliger voor de reclamant.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

b. De naastgelegen woningen komen volledig in de schaduw van het nieuwe bouwwerk te liggen;

Zienswijze
De indiener geeft aan dat door de hoogte van het appartementencomplex (drie verdiepingen) de naastgelegen woning volledig in de schaduw komt te liggen. De zonnige zijgevel wordt volledig afgedekt het nieuwe bouwwerk.

Beantwoording
Binnen Nederland zijn geen formele (wettelijke) eisen gesteld aan de bezonning van woningen en/of andere bouwwerken en buitenruimtes. Zoals aangegeven onder 2.a zijn in het huidige bestemmingsplan voor het perceel al bouwmogelijkheden opgenomen om gestapelde woningen te realiseren tot een maximale bouwhoogte van 11 meter. Hier geldt dat er op basis van het vigerende bestemmingsplan al rekening gehouden kon worden met een beperking van het de lichtinval.

Ten opzichte van de planologische mogelijkheden, is er geen sprake van verslechtering van eventuele hinder van schaduwwerking. Het vast te stellen bestemmingsplan heeft beperktere bouwmogelijkheden dan het vigerende bestemmingsplan en is daarmee voordeliger voor de reclamant.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

c. De toegangsweg tot het nieuwe complex zal het woongenot van de naastgelegen woning aantasten door een toename in lawaai en stank door de verkeersbewegingen;

Zienswijze
Reclamant geeft aan dat de toegangsweg naar het appartementencomplex het woongenot voor de naastgelegen woning aantast. Dit vanwege de toegenomen verkeersbewegingen en het daaruit voortkomende lawaai en stank.

Beantwoording
Bij het bestemmingsplan is met het oog op de naastgelegen woning een akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoeksverslag is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Eveneens is in de plantoelichting aangetoond dat de beoogde planontwikkeling een minimaal effect heeft op het aantal verkeersbewegingen. Het plan genereert niet dermate extra verkeersbewegingen dat daarom zou moeten worden afgezien van de ontwikkeling. Een zekere mate van hinder door verkeersbewegingen is in de woonkern niet volledig uit te sluiten. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

d. De reclamant spreekt over een ontoelaatbare situatie met betrekking tot inkijk op de omliggende percelen;

Zienswijze
De indiener is van mening dat door het 3-etages hoge geplande gebouw een ontoelaatbare situatie ontstaat met betrekking tot inkijk op omliggende percelen.

Beantwoording
Zoals aangegeven onder 1.a en 2.a zijn is in het huidige bestemmingsplan voor het perceel al de bouwmogelijkheid opgenomen om gestapelde woningen te realiseren tot een maximale bouwhoogte van 11 meter. Het voorliggende bestemmingsplan beperkt deze bouwmogelijkheden zowel in de hoogte als in de breedte. Ten opzichte van de planologische mogelijkheden, is er geen sprake van verslechtering van de situatie.

Daarbij is het binnen een woonkern niet vreemd dat er bouwontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het is in een bebouwde omgeving niet te vermijden dat er altijd in enige mate sprake is van aantasting van de privacy. Er kan niet worden voorkomen dat buren bij elkaar in de tuin en/of woning kunnen kijken. De gemeente is niet van mening dat er sprake is van een oneven-redige afbreuk van de privacy bij het toevoegen van deze woningen in woonkern.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

e. De indiener spreekt over het indienen van een verzoek om planschade.

Zienswijze
De reclamant geeft in de ingediende zienswijze aan dat bij doorzetting van de procedure hij genoodzaakt is om deskundige hulp in te schakelen voor het indienen van een aanzienlijk en terecht verzoek om schadevergoeding.

Beantwoording
Indien reclamant van mening is dat hij door de vaststelling van het bestemmingsplan in een planologisch nadeligere situatie komt te verkeren, dan kan hij op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een verzoek tot planschade indienen. Dit kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Een onafhankelijke commissie bepaalt vervolgens of de indiener daar recht op heeft.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze 3 – ingediend op 20 mei 2021

De zienswijze is gericht op het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning en heeft – kort samengevat – betrekking op het volgende:

a. Mogelijke schade aan het huis van de indiener door de bouwwerkzaamheden;
b. De indiener doet via de zienswijzen eveneens een verzoek om planschade.

a. Mogelijke schade aan het huis van de indiener door de bouwwerkzaamheden;

Zienswijze
Reclamanten geven aan bang te zijn voor scheuren in de muren en het stucwerk in hun huis door de bouwwerkzaamheden. Er wordt daarbij verwezen naar zwaar beladen vrachtwagens, het heien van palen en andere werkzaamheden. Hierom verzoeken de indieners om een nulmeting van hun woning.

Beantwoording
De initiatiefnemer heeft met de reclamanten om tafel gezeten. Er is afgesproken dat de kosten voor een nulmeting worden gedeeld door de initiatiefnemer en de reclamanten.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

b. De indiener doet via de zienswijzen eveneens een verzoek om planschade.

Zienswijzen
Reclamanten geven aan zich daarnaast zorgen te maken over de waarde van hun huis en de salon aan huis. Mede omdat de hoofdingang van het appartementencomplex direct naast de woning van de indieners komt te liggen. Er bestaat ook de angst dat het appartementencomplex tot omzetverlies van de salon aan huis gaat leiden.

Beantwoording
Indien de reclamanten van mening zijn dat zij door de vaststelling van het bestemmingsplan in een planologisch nadeligere situatie komen te verkeren, dan kunnen zij op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de gemeente een verzoek tot planschade indienen. Dit kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Een onafhankelijke commissie bepaalt vervolgens of de indiener daar recht op heeft.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Nota van wijzigingen tussen ontwerpbestemmingsplan en vastgesteld bestemmingsplan “Abdijstraat 31, Heeswijk-Dinther”

Aanpassingen toelichting

- De toelichting van het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd voor vaststelling

Aanpassingen planregels

- De regels van het bestemmingsplan worden niet gewijzigd voor vaststelling

Aanpassingen verbeelding

- De verbeelding van het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd voor vaststelling