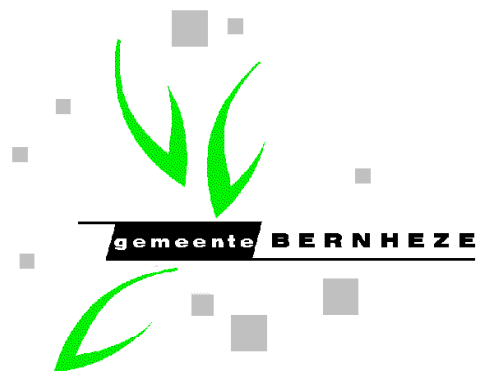




Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Brouwersstraat 2a, Heeswijk-Dinther

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

Nota van zienswijzen

Zienswijzefase

Op 20 december 2023 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Brouwersstraat 2a, Heeswijk-Dinther' (plan-identificatie NL.IMRO.1721.BPBrouwersstr2aHD-OW01.) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft een zienswijze ingediend welke in deze nota wordt behandeld.

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.

Zienswijze

De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn één zienswijze ontvangen.

Ontvankelijkheid zienswijze

De ontvangen zienswijze is tijdens de inzagetermijn ingediend en voldoet aan de indieningsvereisten. De zienswijze is daarmee ontvankelijk en wordt in de besluitvorming betrokken.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijze	d.d.	ingekomen	Kenmerk
Zienswijze 1	15 januari 2024	15 januari 2024	56493

De zienswijze heeft betrekking op het bestemmingsplan 'Brouwersstraat 2a, Heeswijk-Dinther'.

In deze nota is de ingekomen zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. In de beantwoording is aangegeven of er gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan zijn.

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Samenvatting

1. Artikel 3.9. IOV bepaalt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd in het plan. De ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkeling. Dat betekent dat vanuit kwaliteitsverbetering van het landschap een investering van 1% van de gronduitgifteprijs geïnvesteerd dient te worden in het landschap. Hieronder valt niet het stedenbouwkundig groen. Dit is namelijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan en is geen kwaliteitsverbetering in de zin van het landschap. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt deze 1% kwaliteitsverbetering benoemd en berekend. De maatregelen die hiervoor worden getroffen of de optie dat het bedrag wordt gestort in het gemeentelijke groenfonds wordt niet beschreven. Wij verzoeken de gemeente om invulling te geven aan de uitwerking hiervan, zodat de strijdigheid met artikel 3.9 IOV wordt opgeheven.

Reactie

1. Als onderdeel van de ontwikkeling is voor het plan een landschappelijke inpassing opgesteld. In deze landschappelijke inpassing is ook aangegeven wat de benodigde kwaliteitsverbetering is voor de ontwikkeling. Een aanvullende kwaliteitsprestatie op locatie heeft de voorkeur, maar als het niet mogelijk is om op het eigen terrein of de directe omgeving te investeren, kan er elders binnen gemeenten geïnvesteerd worden, of zal er een betaling aan het Fonds Omgevingskwaliteit plaatsvinden. Voor de beoogde ontwikkeling komt dit neer op een storting van 1% van de uitgifteprijs (dat overeen komt met een compensatiebedrag van € 17.365,-) dat wordt gestort in het fonds. Hierover zijn de anterieure overeenkomsten afspraken gemaakt om dit te borgen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting is in paragraaf 3.3.2 aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.

Overzicht van ambtshalve wijzigingen en wijzigingen ingevolge zienswijze Brouwersstraat 2a, Heeswijk-Dinther.

Toelichting en bijlagen

1. In de toelichting is in paragraaf 3.4 een toets van het plan aan de omgevingsvisie Bernheze 2040 toegevoegd.
2. Door initiatiefnemer is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Het rapport en de conclusies zijn verwerkt in de toelichting. Alsmede is het op advies van de omgevingsdienst in de toelichting opgenomen dat na sloop van de schuren er een verkennend bodemonderzoek conform NEN5470 dient te worden uitgevoerd.
3. De toelichting is gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze van de provincie ter borging van de kwaliteitsverbetering.
4. In paragraaf 2.2 stond abusievelijk een zin waarin is aangegeven dat voor de ontwikkeling geen kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. Dit is niet correct. Deze zin is aangepast.

Regels

Er zijn geen wijzigingen op de regels.

Verbeelding

1. Om te voorkomen dat de (senioren)woningen en de appartementen te dicht of tegen elkaar aan geplaatst kunnen worden is het bouwvlak van de (senioren)woningen aangepast.