Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan ‘Vinkelsestraat ong. (tegenover 34) Heesch’

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 ‘Vinkelsestraat ong. (tegenover 34) Heesch’ (planidentificatie NL.IMRO.1721.BPVinkelsestro34H-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. Van deze overlegpartners ontvingen wij binnen deze termijn geen reactie.

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.

Zienswijzen
De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn vier zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid zienswijzen
De ontvangen zienswijzen zijn tijdens de inzagetermijn ingediend maar voldoen niet allemaal aan de indieningsvereisten. Zienswijze 1 voldoet niet aan de indieningvereisten omdat reclamant aan heeft gegeven het niet eens te zijn met de te maken wijziging, echter onderbouwt reclamant het bezwaar niet met inhoudelijke argumenten. Reclamant is middels een uitgaande brief naar aanleiding van pro forma bezwaar geïnformeerd over de mogelijkheid van het inhoudelijk aanvullen van de zienswijze. Reclamant is hiervoor tot en met 14 maart in de gelegenheid gesteld, echter heeft reclamant geen aanvullingen aangeleverd. Zienswijze 1 is daarmee niet ontvankelijk en wordt niet in de besluitvorming betrokken. Zienswijze 2 t/m 4 voldoen wel aan de indieningsvereisten. Zienswijzen 2 t/m 4 zijn daarmee wel ontvankelijk en worden wel in de besluitvorming betrokken.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijzen	d.d.	ingekomen	Kenmerk
Zienswijze 1	24 januari 2024	24 januari 2024	57598
Zienswijze 2	19 januari 2024	19 januari 2024	57111
Zienswijze 3	19 januari 2024	22 januari 2024	57185
Zienswijze 4	18 januari 2024	22 januari 2024	57182

De zienswijzen hebben betrekking op het bestemmingsplan ‘Vinkelsestraat ong. (tegenover 34) Heesch’.

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.
De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 – d.d. 19 januari 2024, binnengekomen 19 januari 2024,
D. Nr. 57111

Samenvatting
Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

1. Reclamant geeft aan dat in de gebiedsvisie van 25 oktober 2021 een duidelijk landschappelijke zone is ingetekend over het beoogde perceel met uitlopers naar waardevolle open ruimtes. Ook worden de zandpaden apart aangehaald in hoofdstuk 3.15 en staan er ontwerpprincipes die oproepen tot behoud/bescherming van oorspronkelijke staat en het voorkomen van nieuwe bebouwing met erfafscheiding. In het plan wordt aangehaald dat dit past binnen de bebouwingsconcentraties maar wordt het wel ingetekend binnen de landschappelijke zone. Dit is volgens reclamant strijdig met elkaar.
2. Volgens reclamant mogen initiatiefnemers met een ruimte-voor-ruimte titel dure vrijstaande woningen bouwen, terwijl de gemeente in de woonvisie volgens reclamant juist aangeeft in te zetten op clustering van ruimte-voor-ruimte initiatieven om meer betaalbare woningen, woon-zorgvormen en alternatieve woonvormen te stimuleren. De bouw van een twee-onder-één-kap-woning past volgens reclamant niet in het beleid.
3. Reclamant geeft aan dat er meerdere initiatieven (met meerdere woningen op een locatie) in de afgelopen jaren afgewezen zijn. Volgens reclamant zou de gemeente met het goedkeuren van dit plan een ongelijke behandeling creëren waar hetzelfde beleid ten grondslag aan ligt.
4. Reclamant geeft aan dat de omgevingsdialoog niet zo is verlopen als er wordt aangegeven in de verslaglegging.

Reactie

1. De beoordeling en goedkeuring van dit plan door gemeente en provincie heeft plaatsgevonden vóórdat de ‘Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze’ werd vastgesteld. Het plangebied is in de ‘Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze’ aangeduid als ‘reeds geplande afronding dorpsrand’. Daarmee wordt specifiek de ontwikkeling bedoeld waar dit plan in voorziet. De ontwikkeling is gericht op de Vinkelsestraat met aan de zijde van de Ruitersweg-Oost een zone van minimaal 10 meter die bestemd moet worden voor een landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing herstelt zo de begroeiing waar dat ooit was. De bestemmingsplankaart heeft hiervoor over het hele vlak de functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing’ gekregen. Het zandpad (Ruitersweg-Oost) blijft behouden en wordt niet verhard ten behoeve van de ontwikkeling. Dit ligt in lijn met de ontwerpprincipes voor zandpaden, uit de ‘Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze’.
2. De beoordeling en goedkeuring van dit plan door gemeente en provincie heeft plaatsgevonden vóórdat de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant werd vastgesteld. Het plan sluit alsnog aan op het gestelde kader van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit omdat de beleidsregel de mogelijkheid biedt voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning. In de loop van de jaren zijn er verschillende verzoeken ingediend voor Ruimte-voor-Ruimte woningen waarbij zorgvuldige afwegingen zijn gemaakt. In de woonvisie ‘Perspectief op goed wonen in onze kernen’ staat o.a. opgenomen dat we maatwerk leveren als het om een verzoek voor een Ruimte-voor-Ruimte gaat. Er heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden tegen de toen geldende afwegingscriteria. In onderstaand reactiepunt 3 is een verdere argumentatie hiervoor opgenomen.
3. Het principebesluit wat vooraf ging aan onderhavig bestemmingsplan dateert uit 2019. Tegen de toen geldende afwegingscriteria is dit plan zorgvuldig afgewogen en zijn er voorwaarden gesteld waaraan het plan moest voldoen. Eén van die voorwaarden was

dat er slechts één Ruimte-voor-Ruimte woning mocht worden gebouwd. Echter, heeft de provincie op 19 juli 2022 besloten de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant vast te stellen (later aangepast op 26 juli 2023). Onderhavig plan voor het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning voldoet aan artikel 6 lid b van deze beleidsregel. Omdat er ruimtelijk niets wijzigt (m.u.v. bijgebouwen) aan het realiseren van één of twee woningen onder één bouwvolume tot een maximum van 1000m3, hebben wij aangegeven medewerking voorstelbaar te vinden aan twee woningen onder één bouwvolume. Het bestemmingsplan is daarop aangepast van één naar twee woningen. Dit plan is daarnaast beoordeeld vóór de inwerkingtreding van de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze', het is hierdoor vooral getoetst aan 'Gebiedsvisie Heesch'. De 'Gebiedsvisie Heesch' gaf aan in te zetten op verbetering van de groenstructuur. Door de bebouwing te oriënteren aan de Vinkelsestraat wordt er geen afbreuk gedaan aan die groenstructuur en met de landschappelijke inpassing aan de Ruitersweg-Oost voorziet de ontwikkeling in de versterking van de groenstructuur. Elk initiatief vraagt om andere afwegingen en ook voor dit initiatief heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden.

4. Wij hechten als gemeente veel waarde aan het voeren van een omgevingsdialoog. De omgevingsdialoog is bedoeld om aandacht te besteden aan de wensen en zorgen van de omgeving waar het gaat om de ruimtelijke gevolgen van een plan. De manier waarop een omgevingsdialoog wordt gevoerd is vormvrij. Daarbij is instemming van anderen wenselijk, maar dient het niet als harde eis voor het ter inzage leggen van een plan. De gesprekken die gevoerd zijn tussen initiatiefnemers en omwonenden voldoen hiermee aan de vereisten.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 – d.d. 19 januari 2024, binnengekomen 22 januari 2024,
D. Nr. 57185

Samenvatting

Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

1. Reclamant geeft aan dat in de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze' belangrijke afspraken staan die de soort bebouwing uit het plan tegen gaan.

Reactie

1. Het plan is beoordeeld vóór de vaststelling van de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze'. Het plan staat in die visie aangeduid als 'reeds geplande afronding dorpsrand'. Daarbij is de gebiedsvisie niet opgesteld om de randen van de kernen, waar deze locatie er één van is, te conserveren, maar om een kader te geven om te kunnen oordelen of een ontwikkeling wenselijk is of niet. Immers, ontwikkelingen van Ruimte-voor-Ruimte-woningen zijn alleen toegestaan binnen kernrandzones en bebouwingsconcentraties. Dit staat opgenomen in de 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant'.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Zienswijze 4 – d.d. 18 januari 2024, binnengekomen 22 januari 2024,
D. Nr. 57182

Samenvatting
Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

1. Volgens reclamant is het plan in strijd met de vastgestelde gebiedsvisie en met het huidig beleid van bebouwing. Reclamant stelt dat er een natuurstrook over het gebied loopt waarbij bebouwing niet toegestaan is.
2. Reclamant geeft aan dat volgens het beleid middels de Ruimte-voor-Ruimte regeling een vrijstaande koopwoning gebouwd kan worden. Hier voldoet het plan volgens reclamant niet aan omdat er sprake is van een twee-onder-één-kap woning en er dus twee woningen worden gebouwd.
3. Reclamant geeft aan dat de omgevingsdialoog niet zo is verlopen als er wordt aangegeven in de verslaglegging. Hierbij geeft reclamant aan dat er niet meermaals gesprekken zijn gevoerd met de initiatiefnemer en dat reclamant niet heeft aangegeven hoe zij over het plan denken.

Reactie

1. Reclamant is niet duidelijk naar welke gebiedsvisie en welk huidig beleid van bebouwing hij verwijst. We gaan ervanuit dat reclamant hiermee de ‘Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze’ bedoeld. Zowel in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’ (omgevingsplan), als in de ‘Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze’ als in de ‘Gebiedsvisie Heesch’ (waarop destijds de stedenbouwkundige afweging heeft plaatsgevonden) is er geen aanduiding bekend of aanwezig waarbij een natuurstrook over het gebied loopt. In reactiepunt 1 op Zienswijze 2 is een verdere argumentatie hiervoor opgenomen.
2. Het principebesluit uit 2019 ziet toe op de realisatie van één Ruimte-voor-Ruimte woning. De beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant was toen nog niet vastgesteld (dateert van 19 juli 2022, later aangepast op 26 juli 2023) Conform provinciaal beleid waren er ten tijde van het principebesluit geen mogelijkheden voor het realiseren van meerdere woningen in één bouwvolume. Op 19 juli 2022 is de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant vastgesteld en was die mogelijkheid er wel. Onderhavig plan voor het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning voldoet aan artikel 6 lid b van de deze beleidsregel. Omdat er ruimtelijk niets wijzigt (m.u.v. bijgebouwen) aan het realiseren van één of twee woningen onder één bouwvolume tot een maximum van 1000m3, hebben wij aangegeven medewerking voorstelbaar te vinden aan twee woningen onder één bouwvolume. Het bestemmingsplan is daarop aangepast van één naar twee woningen.
3. Wij hechten als gemeente veel waarde aan het voeren van een omgevingsdialoog. De omgevingsdialoog is bedoeld om aandacht te besteden aan de wensen en zorgen van de omgeving waar het gaat om de ruimtelijke gevolgen van een plan. De manier waarop een omgevingsdialoog wordt gevoerd is vormvrij. Daarbij is instemming van anderen wenselijk, maar dient het niet als harde eis voor het ter inzage leggen van een plan. De gesprekken die gevoerd zijn tussen initiatiefnemers en omwonenden voldoen hiermee aan de vereisten.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Overzicht van wijzigingen ingevolge zienswijzen Vinkelsestraat ong. (tegenover 34) Heesch

Er vinden geen wijzigingen plaats op basis van de ingediende zienswijzen.

Overzicht van ambtshalve wijzigingen Vinkelsestraat ong. (tegenover 34) Heesch

Toelichting

1. In paragraaf 3.3.1 is een toets aan de Structuurvisie Bernheze vervangen door een toets aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040.