Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan en omgevingsvergunning CPO Balledonk

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

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan en omgevingsvergunning “CPO Balledonk”
Deze nota zienswijzen heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan “CPO Balledonk” en de ontwerp omgevingsvergunning voor CPO Balledonk. Op 12 december 2019 heeft de gemeenteraad van Bernheze besloten de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening. Daarom hebben beide ontwerpbesluiten zes weken, van 10 september tot en met 21 oktober 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft iedereen een zienswijze kunnen indienen.
Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van deze overlegpartners ontvingen wij binnen deze termijn van het waterschap een instemmende reactie.

Wij ontvingen in totaal 7 zienswijzen. Een daarvan is ingediend door het Waterschap waarin wordt aangegeven dat ingestemd kan worden met het plan. Deze zienswijze wordt daarom niet verder behandeld in deze nota.

Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. Deze zienswijzen zijn in de besluitvorming betrokken.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en beantwoord. In de beantwoording is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning wordt aangepast. En op het einde staan de feitelijke aanpassingen opgesomd.

Inloopavond
7 oktober 2020 is een zgn. inloopavond georganiseerd. Ca 25 personen hebben van deze avond gebruik gemaakt om informatie te vergaren en vragen te stellen.

Coördinatieregeling
Op dit project is de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Dit betekent dat zowel bestemmingsplan als omgevingsvergunning gecoördineerd is voorbereid. Na besluitvorming is sprake van gecoördineerde bekendmaking van de beide besluiten. De bevoegdheden blijven echter ongewijzigd, het college van burgemeester en wethouders is bevoegd te besluiten over de omgevingsvergunning, de gemeenteraad is bevoegd te besluiten over het bestemmingsplan.

Zienswijze 1 – d.d. 19 oktober 2020, binnengekomen 19 oktober 2020, aangevuld 6 november 2020, ontvangen 6 november 2020 (V. Nr. 1505225)

Samenvatting

1. Het project CPO Balledonk wordt aangelegd met een gescheiden rioleringssysteem, terwijl in de Balledonk zelf daar geen sprake van is. In de huidige situatie is al sprake van wateroverlast, de gemeente geeft aan daar voorlopig niets aan te doen. Het bestaande probleem wordt met de komst van deze 6 woningen dus alleen maar verergerd.
2. Gewezen wordt op de problematiek van ontluchting van de overstort.
3. Aangegeven wordt dat er tegenstrijdigheid is tussen de toelichting van het bestemmingsplan en een inrichtingstekening ten aanzien van de wijze waarop de ondergrondse infiltratievoorziening uitstroomt.

Reactie

1. In het bestemmingsplan is in de toelichting ingegaan op aspecten ten aanzien van waterhuishouding. Ten aanzien van de zorgen van reclamant gaat het voornamelijk op de wijze waarop het hemelwater wordt afgevoerd. Dit vormt namelijk het aspect met de grootste pieken. Aanvullend op het beleid van het Waterschap heeft de gemeente Bernheze het uitgangspunt dat ook als sprake is van een toename van minder dan 2.000 m² er sprake dient te zijn van compensatie. In de toelichting van het bestemmingsplan is deze noodzakelijke compensatie berekend aan de hand van een rekenformule. Deze formule is gebaseerd op ervaringsgegevens die de gemeente heeft op dit vlak. Met deze waterberging, die door middel van een voorwaardelijke verplichting is geborgd in de regels van het bestemmingsplan, wordt juist geborgd dat hemelwater op een juiste wijze wordt afgevoerd en niet wordt afgewenteld op naastgelegen percelen. Deze waterbergende maatregel heeft een uitstroomvoorziening op een achtergelegen sloot. Er wordt dus geen overstort gedaan op het bestaande riool. De genoemde pieken in hemelwaterafvoer worden dus niet op het bestaande riool afgewenteld. Hoewel de zorgen van reclamant begrijpelijk zijn wordt met deze waterberging juist gezorgd dat er geen nadelige gevolgen zijn voor reclamant.
2. Ten aanzien van ontluchting van de infiltratievoorziening wordt opgemerkt dat de onder 1 genoemde overstort juist ook als ontluchting dient.
3. De tegenstrijdigheid in de stukken wordt gecorrigeerd: er is sprake van een overstort met uitstroom op oppervlaktewater.

Zienswijze 2 - d.d. 15 oktober 2020, binnengekomen 20 oktober 2020, aangevuld op 26 oktober 2020, binnengekomen op 28 oktober 2020 (V. Nr. 1505599)

Samenvatting

1. Onder verwijzing naar een uitspraak van de Raad van State wordt gesteld dat de aanleg en instandhouding van de waterberging (bij ophoging) in het bestemmingsplan dienen te worden verzekerd.
2. Er dient onderzoek gedaan te worden naar mogelijke maatregelen om wateroverlast te voorkomen in het gebied.
3. Indien sprake is van ophoging van gronden zal wateroverlast ontstaan op omliggende percelen. Hiermee worden de burenrechten van reclamant geschonden.
4. Voor de woningen zal gebruik worden gemaakt van een warmtepomp. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast van deze warmtepompen. Er is geen akoestisch onderzoek gedaan.
5. Door realisatie van het plan verliest reclamant het vrije uitzicht.
6. Door reclamant wordt aangegeven dat met de volgende oplossing ingestemd kan worden: er dient een voorwaardelijke verplichting te komen waarin geregeld wordt dat het bouwpeil overeenkomt met de omliggende percelen, geluidswerende kasten worden geplaatst rondom de warmtepompen en de scheidingsmuur aangrenzend aan het perceel van reclamant in een natuurlijke kleur en onderhoudsvrij wordt afgewerkt.
7. Reclamant vreest voor waardedaling en zal dus een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen.

Reactie

1. In de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de waterhuishouding als gevolg van dit project. Door de toename van verhard oppervlak moet de opvang van onder meer hemelwater opgelost worden. Zoals uit de waterparagraaf van het bestemmingsplan blijkt is in eerste instantie getoetst aan het beleid van het Waterschap Aa en Maas. Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap. Dit wordt door het Waterschap ook bevestigd getuige het feit dat instemmend is gereageerd op het bestemmingsplan.
   Aanvullend op het beleid van het Waterschap heeft de gemeente Bernheze het uitgangspunt dat ook als sprake is van een toename van minder dan 2.000 m² er sprake dient te zijn van compensatie. In de toelichting van het bestemmingsplan is deze noodzakelijke compensatie berekend aan de hand van een rekenformule. Deze formule is gebaseerd op ervaringsgegevens die de gemeente heeft op dit vlak. Met deze waterberging, die door middel van een voorwaardelijke verplichting is geborgd in de regels van het bestemmingsplan, wordt juist geborgd dat hemelwater op een juiste wijze wordt afgevoerd en niet wordt afgewenteld op naastgelegen percelen. Hoewel de zorgen van reclamant begrijpelijk zijn wordt met deze waterberging juist gezorgd dat er geen nadelige gevolgen zijn voor reclamant.

Met de definitie van peil in het bestemmingsplan is ophoging van het perceel mogelijk, maar niet onbegrensd. Er zal altijd aangesloten worden bij de omgeving, van een onbegrensde ophoging zal geen sprake zijn.

2. Zoals onder 1 aangegeven is met de verplicht gestelde waterberging juist onderzoek gedaan naar de waterhuishouding. De hemelwaterafvoer, en dan met name de pieken daarin, dienen opgevangen te worden zodat reclamant daar niet mee geconfronteerd wordt. In de toelichting is hier uitvoerig op ingegaan.
3. Zie hiervoor de beantwoording onder 1 en 2. Hiermee is ons inziens geen sprake van strijd met het burenrecht.
4. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is door de initiatiefnemers besloten geen gebruik meer te maken van warmtepompen. De omgevingsvergunning is hierop aangepast. Hiermee is tegemoetgekomen aan deze zienswijze.
5. Vooropgesteld geldt dat er geen recht op een vrij uitzicht bestaat. In de plannen is daarentegen wel rekening gehouden met reclamanten. De woning die het dichtst bij de achtertuin van reclamant is gelegen zou oorspronkelijk met een verdieping uitgevoerd worden. Mede om de belangen van reclamant te beschermen is er voor gekozen geen verdieping toe te passen. Daarnaast zijn wij van mening dat nog steeds sprake is van een passend plan.
6. Omdat sprake is van verschillende hoogteliggingen in de omgeving moet rekening gehouden worden met meerdere percelen bij het bepalen van het peil van het perceel. In die zin is het niet mogelijk om dat te garanderen op de wijze waarop reclamant dat wenst.
   Voor de geluidwerende kasten verwijzen wij naar het antwoord onder 4. De wijze waarop de scheidingsmuren worden uitgevoerd is opgenomen in de omgevingsvergunning. Specifiek voor het blok dat relevant is voor reclamant is in de bouwtekeningen opgenomen dat deze in gebroken wit worden uitgevoerd.
7. Het staat reclamant vrij om na afloop van deze procedure een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen.

Zienswijze 3 - d.d. 21 oktober 2020, binnengekomen 21 oktober 2020, (V. Nr. 1506167)

Samenvatting

1. Reclamant heeft vergunning om een woning te bouwen op het perceel naast nummer 42. In inrichtingstekeningen zijn parkeerplaatsen ingetekend langs de Balledonk en dus voorlangs dit perceel. Reclamant is voornemens twee inritten aan te leggen, dat is niet mogelijk met de aanleg van die parkeerplaatsen. Het lijkt nu ook zo dat het perceel van reclamant überhaupt niet te bereiken is.
2. Verzocht wordt om overleg om de hoogte van het perceel af te stemmen.

Reactie

1. De weg inclusief parkeerplaatsen vallen binnen een Verkeersbestemming. Op grond van deze bestemming is het mogelijk de inrichting op verschillende manieren te doen. In de nadere uitwerking van de plannen zal dit uitgewerkt worden en in overleg getreden worden met reclamant.
2. Er zal met reclamant in overleg getreden worden.

Zienswijze 4 - d.d. 15 oktober 2020, binnengekomen 17 oktober 2020, (V. Nr. 1505135)

Samenvatting

1. Zorgen worden geuit over de waterafvoer. Het huis van reclamant is het laagste punt, door de toenemende verharding zal het water nergens heen kunnen. Afgevraagd wordt ook of de sloten het aankunnen.
2. De waarde van het huis wordt lager.
3. Er wordt gevraagd om een duidelijke afscheiding tussen het project en de strook grond behorend bij huisnummer 29.
4. Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast van de warmtepompen. Gevraagd wordt of een geluidsabsorberende kast verplicht gesteld is.

Reactie

1. In de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de waterhuishouding als gevolg van dit project. Door de toename van verhard oppervlak moet de opvang van onder meer hemelwater opgelost worden. Zoals uit de waterparagraaf van het bestemmingsplan blijkt is in eerste instantie getoetst aan het beleid van het Waterschap Aa en Maas. Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap. Dit wordt door het Waterschap ook bevestigd getuige het feit dat instemmend is gereageerd op het bestemmingsplan.
   Aanvullend op het beleid van het Waterschap heeft de gemeente Bernheze het uitgangspunt dat ook als sprake is van een toename van minder dan 2.000 m² er sprake dient te zijn van compensatie. In de toelichting van het bestemmingsplan is deze noodzakelijke compensatie berekend aan de hand van een rekenformule. Deze formule is gebaseerd op ervaringsgegevens die de gemeente heeft op dit vlak. Met deze waterberging, die door middel van een voorwaardelijke verplichting is geborgd in de regels van het bestemmingsplan, wordt juist geborgd dat hemelwater op een juiste wijze wordt afgevoerd en niet wordt afgewenteld op naastgelegen percelen. Ook kunnen met deze waterbergende maatregelen de pieken in hemelwater juist goed opgevangen worden. Hoewel de zorgen van reclamant begrijpelijk zijn wordt met deze waterberging juist gezorgd dat er geen nadelige gevolgen zijn voor reclamant.
2. Het staat reclamant vrij om na afloop van deze procedure een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen.
3. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om erfafscheidingen te bouwen op of langs perceelsgrenzen. Sowieso is het niet mogelijk dat gebruik wordt gemaakt van het genoemde perceel omdat deze niet in eigendom is van initiatiefnemers of gemeente.
4. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is door de initiatiefnemers besloten geen gebruik meer te maken van warmtepompen. De

omgevingsvergunning is hierop aangepast. Hiermee is tegemoetgekomen aan deze zienswijze.

Zienswijze 5 - d.d. 15 oktober 2020, binnengekomen 17 oktober 2020, (V. Nr. 1505136)

Samenvatting

1. Zorgen worden geuit over de waterafvoer. Het huis van reclamant is het laagste punt, door de toenemende verharding zal het water nergens heen kunnen. Afgevraagd wordt ook of de sloten het aankunnen.
2. De waarde van het huis wordt lager.
3. Tussen perceel 27a en perceel D zit nog een stuk grond, reclamant wil niet dat er op enige manier toegang is vanuit het CPO-project naar de tuin van 27a.
4. Afgevraagd wordt hoe de terreinafscheidingen van de nieuwe woningen er uit gaan zien en of daar uniformiteit in zal zijn.
5. Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast van de warmtepompen. Gevraagd wordt of een geluidsabsorberende kast verplicht gesteld is.

Reactie

1. In de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de waterhuishouding als gevolg van dit project. Door de toename van verhard oppervlak moet de opvang van onder meer hemelwater opgelost worden. Zoals uit de waterparagraaf van het bestemmingsplan blijkt is in eerste instantie getoetst aan het beleid van het Waterschap Aa en Maas. Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap. Dit wordt door het Waterschap ook bevestigd getuige het feit dat instemmend is gereageerd op het bestemmingsplan.
   Aanvullend op het beleid van het Waterschap heeft de gemeente Bernheze het uitgangspunt dat ook als sprake is van een toename van minder dan 2.000 m² er sprake dient te zijn van compensatie. In de toelichting van het bestemmingsplan is deze noodzakelijke compensatie berekend aan de hand van een rekenformule. Deze formule is gebaseerd op ervaringsgegevens die de gemeente heeft op dit vlak. Met deze waterberging, die door middel van een voorwaardelijke verplichting is geborgd in de regels van het bestemmingsplan, wordt juist geborgd dat hemelwater op een juiste wijze wordt afgevoerd en niet wordt afgewenteld op naastgelegen percelen. Ook kunnen met deze waterbergende maatregelen de pieken in hemelwater juist goed opgevangen worden. Hoewel de zorgen van reclamant begrijpelijk zijn wordt met deze waterberging juist gezorgd dat er geen nadelige gevolgen zijn voor reclamant.
2. Het staat reclamant vrij om na afloop van deze procedure een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen.
3. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om erfafscheidingen te bouwen op of langs perceelsgrenzen. Sowieso is het niet mogelijk dat gebruik wordt gemaakt van het genoemde perceel omdat deze niet in eigendom is van initiatiefnemers of gemeente.

4. Op de bouwtekeningen behorende bij de aanvraag is aangegeven dat de buitenmuren van de beoogde woningen in gebroken wit (stucwerk) en houtbekleding worden uitgevoerd. Erfafscheidingen maken geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning en kunnen dus op een later moment op basis van de regels van het bestemmingsplan uitgevoerd worden.
5. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is door de initiatiefnemers besloten geen gebruik meer te maken van warmtepompen. De omgevingsvergunning is hierop aangepast. Hiermee is tegemoetgekomen aan deze zienswijze.

Zienswijze 6 - d.d. 8 oktober 2018, binnengekomen 9 oktober 2018, (V. Nr. 1505037)

Samenvatting

1. Het peil dient zo veel mogelijk afgestemd te worden op de percelen in de omgeving om wateroverlast te voorkomen.
2. Het bouwpeil is nog niet bepaald, dus het is onduidelijk hoe hoog precies de woningen worden.
3. Reclamant wil graag een uitrit aan de achterzijde van het perceel. Op dit moment is daar nog onduidelijkheid over. Voordeel hiervan is dat de parkeerdruk in de St. Servatiusstraat zal afnemen.
4. Vanuit de tweede woonlaag van blok F kan in de achtertuin van reclamant gekeken worden. Voorgesteld wordt de oriëntatie van dit blok (en ook die van E) te draaien naar het zuiden.

Reactie

1. In de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de waterhuishouding als gevolg van dit project. Door de toename van verhard oppervlak moet de opvang van onder meer hemelwater opgelost worden. Zoals uit de waterparagraaf van het bestemmingsplan blijkt is getoetst aan het beleid van het Waterschap Aa en Maas. Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap. Dit wordt door het Waterschap ook bevestigd getuige het feit dat instemmend is gereageerd op het bestemmingsplan.
   Aanvullend op het beleid van het Waterschap heeft de gemeente Bernheze het uitgangspunt dat ook als sprake is van een toename van minder dan 2.000 m² er sprake dient te zijn van compensatie. In de toelichting van het bestemmingsplan is deze noodzakelijke compensatie berekend aan de hand van een rekenformule. Deze formule is gebaseerd op ervaringsgegevens die de gemeente heeft op dit vlak. Met deze waterberging, die door middel van een voorwaardelijke verplichting is geborgd in de regels van het bestemmingsplan, wordt juist geborgd dat hemelwater op een juiste wijze wordt afgevoerd en niet wordt afgewenteld op naastgelegen percelen. Hoewel de zorgen van reclamant begrijpelijk zijn wordt met deze waterberging juist gezorgd dat er geen nadelige gevolgen zijn voor reclamant.
   Met de definitie van peil in het bestemmingsplan is ophoging van het perceel mogelijk, maar niet onbegrensd. Er zal altijd aangesloten worden bij de omgeving, van een onbegrensde ophoging zal geen sprake zijn.
2. Omdat sprake is van verschillende hoogteliggingen in de omgeving moet rekening gehouden worden met meerdere percelen bij het bepalen van het peil van het perceel. In die zin is het niet mogelijk om dat te garanderen op de wijze waarop reclamant dat wenst.
3. De weg inclusief parkeerplaatsen vallen binnen een Verkeersbestemming. Op grond van deze bestemming is het mogelijk de inrichting op verschillende manieren te doen. In de nadere uitwerking van

de plannen zal dit uitgewerkt worden en in overleg getreden worden met reclamant.

4. De afstand tussen de achterzijde van het perceel van reclamant en de bewuste woning is ongeveer 18 meter. Dat is nog altijd een ruime afstand waardoor wij van mening zijn dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen van reclamant.

Staat van wijzigingen

Bestemmingsplan

- In de toelichting wordt de zinsnede dat de uitstroomvoorziening voor hemelwaterafvoer aangesloten wordt op het rioolstelsel aangepast dat sprake is van een uitstroomvoorziening op oppervlaktewater (paragraaf 4.10, bladzijde 42).
- Paragraaf 6.1 is geactualiseerd.

Omgevingsvergunning

- Er zal geen gebruik meer gemaakt worden van warmtepompen. De woning zullen volledig elektrisch worden. In de stukken bij de omgevingsvergunning wordt dit aangepast.