Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan

Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk,

Heeswijk-Dinther

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

Nota van zienswijzen

Hoofdstuk 1 Algemeen

Procedure

Op 20 december 2023 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan 'Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk, Heeswijk-Dinther' (planidentificatie NL.IMRO.1721.BPHOMDNOBISWHD-ON01) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens met ingang van 21 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant.

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 ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen

De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn 25 zienswijzen ontvangen.
Van deze 25 zienswijzen zijn enkele volledig identiek (voor wat betreft indiener en inhoud). De identieke zienswijzen staan wel met nummer en cursief vermeld in onderstaande tabel maar komen als zodanig niet terug bij de beantwoording.

Ontvankelijkheid zienswijzen

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	**datum zienswijze**	**datum ontvangst bij gemeente**	**zaaknummer**
Zienswijze 1 Identiek aan 21	27 januari 2024	29 januari 2024	57901
Zienswijze 2 Identiek aan 7	31 januari 2024	1 februari 2024	58184
Zienswijze 3	29 januari 2024	30 januari 2024	58063
Zienswijze 4	28 januari 2024	30 januari 2024	58066
Zienswijze 5	28 januari 2024	29 januari 2024	57945
Zienswijze 6	29 januari 2024	29 januari 2024	57942

Zienswijze 7	*Identiek aan nr. 2*		*58184*
Zienswijze 8	31 januari 2024	31 januari 2024	58310
Zienswijze 9	29 januari 2024	31 januari 2024	58027
Zienswijze 10	9 januari 2024	10 januari 2024	56148
Zienswijze 11	25 januari 2024	26 januari 2024	57757
Zienswijze 12	25 januari 2024	26 januari 2024	57760
Zienswijze 13	30 december 2023	4 januari 2024	55717
Zienswijze 14 Identiek aan 22	30 januari 2024	31 januari 2024	58175
Zienswijze 15	21 januari 2024	23 januari 2024	57258
Zienswijze 16	26 januari 2024	26 januari 2024	57786
Zienswijze 17	25 januari 2024	29 januari 2024	57854
Zienswijze 18a Pro-forma	24 januari 2024	aangetekend	59151
Zienswijze 18b	9 februari 2024	aangetekend	59151
Zienswijze 19 Pro-forma	19 januari 2024	26 januari 2024	57783
Zienswijze 20	26 januari 2024	26 januari 2024	57839
Zienswijze 21			*57902*
Zienswijze 22			*58175*
Zienswijze 23	28 januari 2024	30 januari 2024	58059
Zienswijze 24	25 januari 2024	26 januari 2024	57835
Zienswijze 25	25 januari 2024	28 januari 2024	57826

Aanpak

De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerp-bestemmingsplan ‘Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk, Heeswijk-Dinther’.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In de beantwoording is aangegeven of er gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan zijn en tot welke aanpassingen dit heeft geleid.

Deze nota bevat hiervoor de volgende hoofdstukken:

- **Hoofdstuk 2 Algemeen deel Nota van zienswijzen**
  In dit hoofdstuk worden de algemene onderwerpen uit de zienswijzen van een gemeentelijke reactie voorzien. Het betreft hier onderwerpen die in een groot aantal van de zienswijzen naar voren zijn gebracht, waaronder de verkeersaspecten, gevolgen voor de woon- en leefomgeving, situatie Koffiestraat, gevolgde procedure en beleid.
- **Hoofdstuk 3 Beantwoording individuele zienswijze.**
  In dit hoofdstuk worden de individuele zienswijzen beantwoord. Voor zover het algemene onderwerpen betreft die door meerdere indieners naar voren zijn gebracht, wordt hierbij verwezen naar de gemeentelijke reactie in het algemene deel in hoofdstuk 2.
- **Hoofdstuk 4 Nota van wijzigingen**
  Dit hoofdstuk bevat een overzicht van de wijzigingen van het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen.

Hoofdstuk 2 Algemene deel Nota zienswijzen

2.1 Verkeersaspecten

Strekking zienswijzen

In een aantal zienswijzen over de verkeersproblematiek wordt gesteld dat een integrale verkeersvisie voor het gebied ontbreekt. Reclamanten geven aan dat er in de huidige situatie al sprake is van hoge verkeersintensiteiten en verkeersonveiligheid. Reclamanten vrezen voor toekomstige knelpunten met betrekking tot de verkeersafwikkeling en bereikbaarheid. Gesteld wordt dat de straten niet zijn ingericht op de toekomstige hoeveelheid personenverkeer en vrachtverkeer (huidige vrachtwagenverboden zouden niet worden gehandhaafd). Daarnaast zouden de plattelandswegen in het gebied sluipwegen vormen voor (vracht)verkeer van/naar de N279 en A50. Ook zouden zich in de huidige situatie verkeersonveilige situaties voordoen op diverse locaties, vooral voor wandelaars en fietsers (waaronder op de hoek Eikenhoek/Dodenhoekseweg, Zandstraat, Nobisweg, Hommelsedijk). In enkele zienswijzen worden enkele concrete voorstellen gedaan voor de herinrichting.

Reactie

In het verkeersonderzoek dat in het kader van voorliggend plan ‘Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk’ is opgesteld, wordt ingegaan op het verkeerskundig effect van de beoogde ontwikkeling op het omliggend wegennet. Het klopt dat er op het gebied van verkeer in de omgeving verschillende zaken spelen, zoals andere mogelijke toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, (onderzoek naar mogelijke) nieuwe verkeersmaatregelen/infrastructuur en nieuw gemeentelijk mobiliteitsbeleid. Aangezien dit zaken zijn die plan-overstijgend zijn, nog in ontwikkeling zijn en formeel nog niet zijn vastgesteld door de gemeenteraad, worden deze nog niet als uitgangspunt meegenomen in het verkeersonderzoek van de planontwikkeling Nobisweg/Hommelsedijk. Bij de plan-overstijgende onderzoeken en maatregelen waar de gemeente aan werkt, wordt wel het effect van de woningbouwontwikkeling aan de Nobisweg/Hommelsedijk betrokken.

Onlangs is de studie omtrent de 4e poot Retsel geactualiseerd en in het college vastgesteld met een notitie ter informatie richting de gemeenteraad. Uit deze studie blijkt dat een mogelijke randweg ten oosten van Heeswijk-Dinther potentie heeft als ontsluiting voor de nieuwe woningbouwontwikkelingen en zorgt voor een minder grote toename van verkeer in Heeswijk-Dinther.

De gemeente is bezig met het opstellen van het mobiliteitsplan Bernheze waarin ook specifiek wordt gekeken naar de kern Heeswijk-Dinther. Eind 2024 wordt het mobiliteitsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Uit dit mobiliteitsplan volgt een uitvoeringsprogramma waar concrete projecten/maatregelen per kern zullen worden voorgesteld.

In het verkeersonderzoek voor de beoogde ontwikkeling van de woonlocatie aan de Nobisweg/Hommelsedijk wordt beoordeeld welke maatregelen nodig zijn om in de toekomstige situatie (na planontwikkeling) te komen tot een goede en veilige verkeerssituatie voor alle verkeersdeelnemers. De beoordeling is gebaseerd op meetgegevens (intensiteiten en snelheden), prognoses voor de toekomst (verkeersmodel en effect planontwikkeling), feiten over de huidige inrichting van de wegen en landelijke richtlijnen.

Bestaande verkeersproblemen inventariseren we als gemeente. Op basis hiervan wordt beoordeeld welke maatregelen mogelijk kunnen leiden tot een verkeersveiligere situatie. Aangezien binnen de gemeente verschillende locaties in aanmerking komen voor maatregelen is het noodzakelijk om te prioriteren.

Strekking zienswijzen

In de zienswijzen wordt gesteld dat de verkeerstoets onjuist zou zijn uitgevoerd, er onjuiste aannames zijn gedaan, de verkeerstellingen onjuist zijn uitgevoerd (verkeerde periode en op verkeerde locaties) en er ten onrechte geen kentekenonderzoek zou zijn uitgevoerd en verkeersintensiteiten en snelheden uit verkeersmodellen zijn gebruikt in plaats van de feitelijke situatie.

Reactie

In de hoofstukken 2 t/m 4 van de verkeerstoets zijn onderbouwde uitgangspunten opgenomen. De verkeersgeneratie van de planontwikkeling (hoofdstuk 2) is berekend aan de hand van landelijke kencijfers van het CROW (Kennisinstituut voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer, en werk en veiligheid). In hoofdstuk 3 is de verwachte verkeersverdeling bepaald aan de hand van een inschatting van de herkomsten en bestemmingen van toekomstige bewoners en bezoekers van de woningbouwlocaties, huidige verkeersintensiteiten op de verschillende ontsluitingswegen en expert-judgement. In hoofdstuk 4 worden beschikbare verkeersgegevens uit de actuele tellingen en het verkeersmodel nader toegelicht.

Naar aanleiding van enkele zienswijzen over de onjuistheid van de verkeerstellingen zijn in de periode 7 mei t/m 27 mei 2024 aanvullende verkeerstellingen uitgevoerd. De verkeerstoets is hierop aangepast waarbij de resultaten van deze recente verkeerstellingen uit 2024 als uitgangspunt zijn gebruikt. De geactualiseerde verkeerstoets is als bijlage bij de toelichting van het vast te stemmen bestemmingsplan bijgevoegd.

Strekking zienswijzen

In de zienswijzen wordt gesteld dat de aanbevelingen die voortkomen uit de conclusies van de verkeerstoets met dit plan niet worden opgevolgd en dat aanbevelingen ontbreken (zoals de aanbeveling ten aanzien van de Dodenhoeksestraat) of niet gewenst zijn (zoals een aanbeveling ten aanzien van de Zandstraat).

Reactie

Bij de planoverstijgende verkeersonderzoeken en maatregelen waaraan wij werken en bij toekomstige ontwikkelingen, worden de effecten van de woningbouwontwikkeling aan de Nobisweg/Hommelsedijk meegenomen. Ten behoeve van dit woningbouwplan wordt de komgrens op De Dieppoel en Vorstenbosseweg opgeschoven en wordt de komgrens op de Hommelsedijk verplaatst richting de grens Hommelsedijk/De Dieppoel. Vanaf deze nieuwe komgrens wordt het deel van de Hommelsedijk ter hoogte van de nieuwe woonlocatie heringericht als erftoegangsweg (30 km/uur). Daarnaast worden op dit deel van de Hommelsedijk, ter plaatse van de aansluitingen van de toegangswegen van het plan op de bestaande infrastructuur kruispuntplateaus gerealiseerd.

Conclusie

In reactie op de zienswijzen hebben in 2024 nieuwe verkeerstellingen plaatsgevonden. De verkeerstoets is hierop geactualiseerd waarbij deze recente verkeerstellingen als uitgangspunt zijn gehanteerd. De conclusie van de verkeerstoets is dat het bestaande wegennet geschikt is om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken.

Hierbij worden enkele maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid voorgesteld die in dit plan of bij de nadere uitwerking worden betrokken. Ten behoeve van dit woningbouwplan wordt de komgrens op De Dieppoel en Vorstenbosseweg opgeschoven en wordt de komgrens op de Hommelsedijk verplaatst richting de grens Hommelsedijk/De Dieppoel. Vanaf deze nieuwe komgrens wordt het deel van de Hommelsedijk ter hoogte van de nieuwe woonlocatie heringericht als erftoegangsweg (30 km/uur). Daarnaast worden ter plaatse van de aansluitingen van de toegangswegen van het plan op de bestaande infrastructuur kruispuntplateaus gerealiseerd.

Bij de planoverstijgende verkeersonderzoeken en maatregelen waaraan wij werken en bij toekomstige ontwikkelingen, worden de effecten van de woningbouwontwikkeling aan de Nobisweg/Hommelsedijk meegenomen.

2.2 Gevolgen voor het woon- en leefklimaat

Strekking zienswijzen

Reclamanten voeren aan dat hun woon- en leefklimaat aanzienlijk verslechtert als gevolg van het plan door:

- *de toename van het verkeer met als gevolg hiervan:*
    - *een toename van de verkeersonveiligheid;*
    - *een toename van de geluidsoverlast, trillingen en fijnstof.*

- *een wijziging van het karakter van de bestaande woonomgeving van een rustig open buitengebied naar een woonwijk met alle gevolgen van dien (waaronder toename verkeersdruk op de straten binnen het plangebied en in de omgeving).*

Reactie

Toename verkeer en milieugevolgen

Voor wat betreft de toename van het verkeer en de verkeersonveiligheid wordt verwezen naar de beantwoording onder paragraaf 2.1 'Verkeersaspecten'.

In het kader van de planontwikkeling zijn diverse onderzoeken (geluid, luchtkwaliteit, fijnstof) uitgevoerd naar de gevolgen van de ontwikkeling voor de woon- en leefomgeving. Het betreft hier met name de effecten als gevolg van de toename van verkeer.

Op basis van de geactualiseerde verkeerstoets is het akoestisch onderzoek eveneens geactualiseerd, zie paragraaf 5.1.5 van het bestemmingsplan. De conclusie is dat voor een woning aan De Dieppoel en voor de oostelijke zijde van het bouwblok op de hoek Vorstenbosseweg-Zandstraat een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde moet worden vastgesteld. Op **PM** heeft het college hierover besloten. Voor alle andere nieuwe woningen in het plan wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

Paragraaf 5.1.6 van het bestemmingsplan bevat de resultaten van het onderzoek naar de luchtkwaliteit (fijn stof). Het plan leidt tot een toename van verkeer binnen het plangebied en omgeving. De omvang van het plan is echter zodanig dat de hiermee gepaard gaande toename van verkeer niet in betekende mate zal bijdragen aan de concentratie van fijnstof. Met het plan worden de grenswaarden niet overschreden en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en de omgeving. Bovendien wordt met de beëindiging van de drie intensieve veehouderijen een positieve bijdrage geleverd aan de luchtkwaliteit in het gebied.

Naar het aspect trillingen is geen nader onderzoek verricht. Het plan voorziet enkel in woningbouw. Het plan leidt hiermee in de gebruiksfase niet tot een toename van (zwaar) vrachtverkeer als gevolg waarvan extra trillingen zouden kunnen ontstaan. In de aanlegfase kan mogelijk enige hinder door trillingen worden ervaren. Eventuele gevolgen voor de bestaande woningen als gevolg van mogelijke trillingen tijdens de aanleg en nieuwbouw worden voor aanvang van de werkzaamheden onderzocht en worden tijdens de uitvoering gemonitord.

Wijziging karakter woonomgeving

De realisatie van het plan zal gevolgen hebben voor de omgeving. Het karakter van het gebied en het uitzicht zullen deels veranderen.

Behoud van de bestaande leefomgeving en een blijvend vrij uitzicht kunnen niet worden gegarandeerd. Om in de grote woningbouwbehoefte te kunnen voorzien, moeten er woningbouwlocaties, zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk, worden ontwikkeld. Dit is onontkoombaar. Voor de onderbouwing van de keuze voor de woningbouwlocatie Nobisweg-Hommelsedijk, het stedenbouwkundig plan en de (landschappelijke) inpassing wordt verwezen naar de toelichting

van het plan. Wanneer omwonenden verwachten door deze woningbouwontwikkeling planschade te ondervinden, kunnen zij bij de gemeente een verzoek om planschadevergoeding indienen.

Conclusie

Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal het karakter van de bestaande omgeving en uitzicht inderdaad veranderen. Uit de uitgevoerde milieuonderzoeken volgt dat met het plan en de verkeerstoename sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Door de sanering van de drie agrarische bedrijven in dit plan vindt op het gebied van luchtkwaliteit en geur een verbetering voor de woonomgeving plaats.

2.3 Koffiestraat

Strekking zienswijzen

Een aantal zienswijzen heeft betrekking op de ontwikkelingen aan de Koffiestraat. Verzocht wordt om de geplande woningtypes aan de Koffiestraat te vervangen voor vrijstaande woningen ten behoeve van behoud van zichtlijnen naar het buitengebied en aan te sluiten bij het bestaande beeld in de Koffiestraat, het voorziene aantal woningen te verlagen, de aanduiding 'aaneengebouwd' te verwijderen en de goot- en nokhoogte te verlagen.

Reactie

In het ontwerp bestemmingsplan zijn binnen het centrale bouwvak aan de Koffiestraat planologisch maximaal 17 wooneenheden voorzien. In het stedenbouwkundig plan, dat als bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is bijgevoegd, zijn vooralsnog minder dan 17 woningen ingetekend. Echter blijft het aantal woningen (maximaal 17) gehandhaafd, aangezien wij het nodig achten om enige flexibiliteit in het plan te behouden.

Het type woningen aan de zijde van de Koffiestraat is naar aanleiding van de zienswijzen wel aangepast. Zo is in het stedenbouwkundig ontwerp een tweekapper vervangen voor vrijstaande woningen. Tevens is de aanduiding 'aaneengebouwd' weggehaald, om planologisch te borgen dat hier slechts vrijstaande woningen en tweekappers gebouwd kunnen worden. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met zichtlijnen en de inpasbaarheid in de bestaande structuren, waardoor de overige type woningen ongewijzigd blijven. Het aangepaste stedenbouwkundig plan is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Naar aanleiding van de zienswijzen is daarnaast de goot- en nokhoogte van rijwoningen aan het seniorenhofje verlaagd tot respectievelijk 5 meter en 8 meter (zoals tweekappers en vrijstaande woningen aan de Koffiestraat). Voor de overige woningen aan Koffiestraat en De Dieppoel blijven de aangegeven maximale goot- en bouwhoogtes (respectievelijk 5 meter en 8 meter) gehandhaafd. Wij achten dit stedenbouwkundig inpasbaar, gezien het feit dat de kap van de woning op maximaal 1,5 bouwlaag start. Dit in combinatie met de afstand van de woningen tot aan de bestaande woningen aan de Koffiestraat en het handhaven van bestaande bomen.

Daarnaast wordt naar aanleiding van de zienswijzen de ontsluiting voor langzaam verkeer verplaatst naar de Groote Hove met dien verstande dat in technische uitwerking van het plan moet worden onderzocht of dit ook realiseerbaar is, rekening houdend met de bestaande bomen.

Strekking zienswijzen

Enkele zienswijzen hebben betrekking op de bescherming van de aanwezige bomenrij aan de Koffiestraat, de kruising Koffiestraat-Hommelsedijk en de kruising Koffiestraat-De Dieppoel.

Reactie

Binnen deelgebied A staat een boom die op basis van de gemeentelijke bomenkaart als monumentale boom aangewezen. Deze boom is ingepast in het stedenbouwkundig plan en blijft behouden.

De bomenrij aan de Koffiestraat en de Hommelsedijk vormen onderdeel van de boomstructuren binnen de gemeente. Het streefbeeld is de bomenstructuur zolang mogelijk in stand te houden als technisch en financieel haalbaar is.

In het kader van de planontwikkeling is een boomeffectanalyse uitgevoerd, waarbij de bestaande kwaliteit van de bomen in kaart is gebracht. Het stedenbouwkundig plan houdt hier rekening mee. Zo is de afstand van toekomstige bebouwing afgestemd op de feitelijke maat van de (kroonprojectie) van de bestaande bomen. Ook de positionering van uitritten is hier zorgvuldig op afgestemd. In de nadere uitwerking van het plan wordt de bestaande kwaliteit van deze bomen nader onderzocht (ook ondergronds). Afhankelijk van bevindingen kan het zijn dat een enkele boom gerooid dient te worden. Het eindbeeld van een robuuste bomenrij blijft echter uitgangspunt. Indien nodig wordt hiertoe bijgeplant.

Conclusie

De zienswijzen hebben geleid tot zowel een aanpassing van het bouwvlak aan de Koffiestraat als gevolg van verplaatsing van het pad naar de Groote Hove als aanpassingen aan zowel de woningtypologie en bouwhoogten en het verwijderen van de aanduiding ‘aaneengebouwd’ voor het deel van het centrale bouwvlak dat aan de Koffiestraat ligt. Het eindbeeld van een robuuste bomenrij aan de Koffiestraat blijft het uitgangspunt van dit plan.

2.4 Procedure

Strekking zienswijzen

In meerdere zienswijzen wordt naar voren gebracht dat de omgevingsdialoog niet goed is uitgevoerd en dat reclamanten onvoldoende mogelijkheid tot inspraak hebben gehad.

Reactie

Het voeren van de Omgevingsdialoog is in eerste instantie een taak van de initiatiefnemer. De initiatiefnemers hebben in het voortraject, vooruitlopend op dit bestemmingsplan, de omgeving en direct omwonenden actief geïnformeerd en betrokken bij de planvorming. Er is een intensieve omgevingsdialoog gevoerd, waarbij de 'Handreiking participatie' van de gemeente Bernheze is gehanteerd. Het verslag van de Omgevingsdialoog is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Gezien de grote omvang van het plangebied is gekozen voor differentiatie in de omgevingsdialoog. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen bewoners in het plangebied, direct aangrenzende omwonenden en overige omwonenden/omgeving. Per specifieke groep is een geschikte vorm van dialoog gekozen, om op deze manier de verschillende belanghebbenden

gericht te woord te staan en/of de mogelijkheid te bieden om in gesprek te gaan over suggesties, aandachtspunten, vragen en/of opmerkingen, zodat ondanks de omvang van het plan niemand ongehoord achterblijft.

De volgende omgevingsdialogen hebben plaatsgevonden. De bevindingen van deze dialogen zijn terug te vinden in het verslag van de Omgevingsdialoog (bijlage bij het bestemmingsplan) en zijn hieronder kort samengevat:

Keukentafelgesprekken:
Met zowel de bewoners in het plangebied en de eigenaren van de drie intensieve veehouderijen, waarvan het bedrijf beëindigd wordt, hebben meermaals keukentafelgesprekken plaatsgevonden. Daarnaast hebben één of meerdere keukentafelgesprekken plaatsgevonden met direct aangrenzende omwonenden die hier naar aan aanleiding van de inloopbijeenkomst op 9 november 2022 specifiek om gevraagd hebben. Van de in totaal 28 gevoerde keukentafelgesprekken, hebben 19 keukentafelgesprekken met direct aangrenzende omwonenden plaatsgevonden. De opmerkingen die tijdens de keukentafelgesprekken zijn opgehaald, zijn waar mogelijk meegenomen in het vervolgproces en verdere ontwikkeling van het plan. In het verslag van de Omgevingsdialoog zijn de belangrijkste planaanpassingen als resultaat van de gevoerde keukentafelgesprekken opgesomd.

Groepsgesprekken met omwonenden:
Op verzoek van een groep overige omwonenden uit de omgeving heeft in oktober 2023 een groepsoverleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer Ruimte voor Ruimte en BVH Projectontwikkeling en in totaal 30 deelnemers (22 adressen). Daarnaast heeft er nog een gesprek plaatsgevonden tussen een afgevaardigde van de groep omwonenden met de wethouder en projectleider van de gemeente en is er nog telefonisch contact geweest met afgevaardigden van de groep met BVH Projectontwikkeling. De besproken punten zijn in het verslag van de Omgevingsdialoog opgenomen. Verder heeft er nog een groepsoverleg plaatsgevonden met de groep omwonenden en de wethouder en projectleider van de gemeente. Deze overleggen hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan.

Inloopbijeenkomst 9 november 2022:
Tijdens de eerste inloopbijeenkomst in november 2022 hebben circa 200 personen, bestaande uit direct aangrenzende bewoners, bewoners uit de directe omgeving, inwoners van Heeswijk-Dinther en woonachtigen buiten het dorp deelgenomen. De inloopbijeenkomst had als doel om kennis te nemen van het plan, in het gesprek te gaan over suggesties en aandachtspunten rondom het ontwerp, te informeren over het vervolgproces en vragen te beantwoorden. Hierbij is er gebruik gemaakt van een informele setting met verschillende thematafels en een presentatie die op de achtergrond draaide met onder meer informatie over het plan, het vervolgproces met beoogde planning. Aanwezigen kregen de gelegenheid om op de blanco reactieformulieren hun contactgegevens achter te laten voor het ontvangen van een nieuwsbrief en konden op dit formulier hun inhoudelijke opmerkingen/aandachtpunten of suggesties ten aanzien van het plan achterlaten. Vanwege de grote opkomst en er te weinig reactieformulieren waren, heeft mogelijk

niet iedereen een reactieformulier kunnen invullen of tijdens de drukke momenten tijdens die avond de mogelijkheid gevoeld om suggesties/opmerkingen op het plan te geven. Daarom is nadien via media-kanalen de gelegenheid geboden om per e-mail op het plan te reageren. Hier hebben een aantal mensen gebruikt van gemaakt. Een aantal thema's die veelvuldig benoemd zijn en waarvoor aandacht gevraagd werd, zijn in het verslag van de Omgevingsdialoog benoemd. De opmerkingen opgehaald tijdens en na afloop van de inloopbijeenkomst, zijn waar mogelijk meegenomen in het vervolgproces en verdere ontwikkeling van het plan.

Inloopbijeenkomst 28 november 2023:
Tijdens de tweede inloopbijeenkomst eind november 2023 is er wederom voor gekozen om de bijeenkomst aan de hand van thematafels in te richten. De thema's voor de tweede inloopbijeenkomst zijn bepaald op basis van de ontvangen aandachtpunten uit de omgeving op het plan: verkeer, ontwerp en beeldkwaliteit, planologische procedure en vervolgproces en verkoopinformatie. Tijdens de bijeenkomst is het ontwerp dat op basis van wet- en regelgeving, gemeentelijke kaders, onderzoeksresultaten en opgehaalde input uit de eerdere bijeenkomsten verder is uitgewerkt, gepresenteerd. Ten opzicht van het gepresenteerde ontwerp tijdens de inloopbijeenkomst in 2022 is het woningbouwprogramma bijgesteld om te voldoen aan de gemeentelijke Woonvisie 2022-2026 met een behoefte naar meer sociale- en betaalbare woningen. Op basis van bovenstaande uitgangspunten, in combinatie met het amoveren van de drie agrarische bedrijven en het verplaatsen van het volkstuinencomplex is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast naar 195 woningen, waarbij in het bestemmingsplan planologisch maximaal 208 woningen mogelijk gemaakt zijn. Vertegenwoordigers van gemeente Bernheze, Ruimte voor Ruimte, BVH Projectontwikkeling en adviesbureau Kragten hebben tijdens de inloopbijeenkomst informatie verstrekt over de vier thema's en alle vragen zo goed mogelijk beantwoord. Op elke thematafel lag een formulier waarop de aanwezigen inhoudelijke opmerkingen/aandachtspunten of vragen ten aanzien van het plan konden noteren. Deze schriftelijke reacties zijn gebundeld. De gemaakte opmerkingen zijn/worden waar mogelijk meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

Nieuwsbrieven (december 2022, november 2023, april 2024).
Er zijn door de initiatiefnemer diverse nieuwsbrieven verstuurd, waarvoor geïnteresseerden zich konden aanmelden.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de gemeente samen met initiatiefnemer in juni en juli 2024 informatieve gesprekken gehouden met enkele reclamanten, waarbij reclamanten geïnformeerd zijn over de wijze waarop met hun zienswijzen in het bestemmingsplan wordt omgegaan.

Conclusie

Samengevat zijn wij van oordeel dat over deze ontwikkeling een uitgebreide en zorgvuldige omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden, waarbij rekening is gehouden met de belangen van omwonenden.

2.5 Beleid en regelgeving

Strekking zienswijzen

In meerdere zienswijzen wordt naar voren gebracht dat het plan (op onderdelen) niet past binnen het provinciale en het gemeentelijke beleid en regelgeving en dat het plan daardoor strijdig is met de gemeentelijke uitgangspunten voor deze ontwikkeling. Onderstaand wordt achtereenvolgens op de provinciale en gemeentelijke kaders ingegaan.

Tevens wordt gesteld dat het plangebied niet correct is weergegeven op enkele kaarten met betrekking tot het provinciale en gemeentelijke beleid.

Reactie

Provinciaal beleid en regelgeving algemeen

Paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan bevat een uitgebreide toetsing aan het provinciale beleid en regelgeving. De conclusie van de toetsing luidt dat het plan in lijn is met het provinciale beleid en regelgeving. Dit blijkt ook uit het feit dat de provincie geen zienswijze tegen dit plan heeft ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld onder de werking van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant (OV) in werking getreden. Het ontwerpbestemmingsplan bevat in paragraaf 4.2.3 van de toelichting al een doorkijk naar de ontwerp-Omgevingsverordening (zie par. 4.2.3) met hierbij de conclusie dat het plan eveneens in lijn is met het provinciale beleid en regelgeving zoals deze geldt na 1 januari 2024. In het vastgestelde bestemmingsplan is deze paragraaf geactualiseerd omdat de Omgevingsverordening Noord-Brabant inmiddels in werking is getreden.

Onderstaand een aanvulling hierop, voor zover relevant met een verwijzing naar de betreffende artikelen in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze aanvulling is ook opgenomen in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan.

Lagenbenadering (art. 3.7 IOV en artikel 5.9 OV).

Strekking zienswijzen

In de zienswijzen wordt gesteld dat de lagenbenadering niet of onvoldoende is toegepast. Bijlage 2 (het Beeldkwaliteitsplan waar in de toelichting naar wordt verwezen) betreft volgens indieners niet de lagenbenadering.

Reactie

Paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan bevat de resultaten van de toepassing van de lagenbenadering. Deze paragraaf bevat een uitgebreide toelichting op de drie lagen, zijnde de ondergrondlaag (bodem- en grondwatersysteem), de netwerklaag (groennetwerk en verkeersnetwerk) en de occupatielaag. Op basis van deze gebiedsanalyse is een uitgangspuntenkaart opgesteld. Deze uitgangspuntenkaart bevat de belangrijkste stedenbouwkundige en landschappelijke waarden, kwaliteiten en kenmerken van het gebied

vanuit de lagenbenadering. Deze uitgangspunten zijn vervolgens gebruikt als input voor de planontwikkeling.

Overigens is de lagenbenadering eerder ook al toegepast op structuurniveau in de gemeentelijke structuurvisies en in de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties (zie verder op in deze paragraaf), op basis waarvan er destijds uitspraken zijn gedaan over de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied.

Voor wat betreft de opmerking over het beeldkwaliteitsplan: paragraaf 2.2 van de toelichting bevat in aanvulling op de lagenonderbouwing een verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan. Met dit beeldkwaliteitsplan (bijlage 2) wordt de beoogde ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid, aandacht voor de waarden en aansluiting bij de karakteristiek van het gebied en omgeving vanuit deze uitgangspuntenkaart, gebaseerd op de uitkomsten van de lagenbenadering, geborgd.

Meerwaarderecreatie (art. 3.8 IOV en art. 5.10 OV)

Strekking zienswijzen

Volgens reclamanten is er geen sprake van een maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving. Voor de omgeving leidt het plan juist tot een vermindering van het woongenot.

Door reclamanten wordt de vraag gesteld of ten aanzien van de onderbouwing van de meerwaardecreatie de beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit/Ruimte-voor-Ruimte van toepassing is.

Reactie

Meerwaardecreatie vormt een van de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Onder meerwaardecreatie wordt verstaan een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling worden betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling zijn genoemd.

In paragraaf 4.2.2.3 wordt toegelicht op welke wijze met het plan een meerwaarde wordt gecreëerd. De meerwaarde wordt onder andere bereikt met de sanering van drie intensieve veehouderijen binnen het plan in het kader van Ruimte voor Ruimte. Deze sanering schept niet enkel ontwikkelingsmogelijkheden maar levert ook een aanzienlijk verbetering op ten aanzien van gezondheid en geur. Deze verbetering voor het bestaande woon- en leefklimaat in het plangebied en omgeving vormt wel degelijk een meerwaarde.

De vraag wordt gesteld naar de van toepassing zijnde beleidsregel. Gelet op de omvang van de beoogde ontwikkeling zijn op dit plan niet zozeer de maatwerkbepalingen vanuit de OV van toepassing maar met name de regeling over het toestaan van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor woningen in het Landelijk gebied (artikel 5.56 OV). In het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan de IOV, in het bijzonder aan de voorwaarden voor herbegrenzing van een wijziging van landelijk gebied in stedelijk gebied. De voorwaarden voor deze herbegrenzing komen op hoofdlijnen overeen met de voorwaarden in artikel 5.56 OV.

Een herbegrenzing is formeel met de inwerkingtreding van de OV met bijbehorende nieuwe kaarten niet meer mogelijk. Volledigheidshalve is in paragraaf 4.2.3 een uitgebreide onderbouwing opgenomen waaruit blijkt dat met het plan aan de voorwaarden van artikel 5.56 OV (duurzame stedelijke ontwikkeling in landelijk gebied) wordt voldaan. De provincie past de betreffende kaart van de OV op termijn hierop aan.

Kwaliteitsverbetering landschap (art 3.9 IOV en art. 5.11 OV)

Strekking zienswijzen

In de zienswijzen wordt gesteld dat niet voldaan wordt aan de provinciale regeling voor de kwaliteitsverbetering landschap en dat met het plan geen kwaliteit(sverbetering) wordt geleverd.

Reactie

In paragraaf 4.2.2.3 wordt toegelicht op welke wijze met het plan een kwaliteitsverbetering plaatsvindt, waaronder:

- een zorgvuldige landschappelijke inpassing, rekening houdend met de ecologische, landschappelijke en milieutechnische waarden;
- behoud middengebied als waardevolle buffer;
- een zodanige situering van de woningen dat de zichtlijnen richting het middengebied behouden blijven en het open landschap beleefbaar blijft;
- sloop van overtollige stallen en schuren en de sanering drie intensieve veehouderijen hetgeen leidt tot een verbetering van de kwaliteit van het landschap en een verbetering van het woon- en leefklimaat.

Hiermee wordt aan de provinciale regeling voldaan.

Herbegrenzing en ontwikkelingsrichting (art. 5.12 IOV)

Strekking zienswijzen

In de zienswijzen wordt gesteld dat er nog geen herbegrenzing heeft plaatsgevonden waardoor niet aan de provinciale regelgeving wordt voldaan.

Ook wordt gesteld dat de provincie het gebied dat oorspronkelijk was aangewezen als 'stedelijk afweegbaar' heeft uitgebreid naar het volledige woongebied zonder voorafgaande vermelding in de IOV of de gemeentelijke structuurvisie. Volgens indieners dient eerst een visie op- en vastgesteld te worden waarin de ontwikkelingsrichting wordt verantwoord en gemotiveerd.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld onder de werking van de Structuurvisie Bernheze uit 2010 en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV).

De toekomstige ontwikkelingsrichting van de kern Heeswijk-Dinther wordt in een aantal gemeentelijke visies nader onderbouwd.

In de Structuurvisie Bernheze 2010 wordt op basis van de toepassing van de lagenbenadering geconcludeerd dat aan de noordzijde van de kern Heeswijk-Dinther mogelijkheden zijn voor

(woningbouw)ontwikkelingen. Hiervoor zijn in deze Structuurvisie de aanduidingen ‘Zoekgebied wonen’ en ‘Afronding dorpsrand’ opgenomen.
Ter plaatse van de aanduiding ‘Zoekgebied wonen’ heeft de afronding van de woonwijk Rodenburg plaatsgevonden. De aanduiding ‘Afronding dorpsrand’ is gelegen over plandeel C.

In de ‘Gebiedsvisie Bebouwingsconcentratie Bernheze’ uit 2021 wordt een en ander verder uitgewerkt en geactualiseerd. Op grond van deze visie is het gehele plangebied aangeduid als ‘Transformatiegebied’.

In de provinciale IOV (geldend tot 1 januari 2024) is het plangebied aangeduid als Landelijk gebied. Plandeel A is hierbinnen aangeduid als ‘verstedelijking afweegbaar’. Onder de IOV kon een bestemmingsplan niet worden vastgesteld vóórdat de kaart van de IOV (op basis van een besluit van GS) aan het plan was aangepast. Deze herbegrenzingsprocedure vormde een onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

Het ontwerpbestemmingsplan met hierbij een voorstel tot herbegrenzing van het plangebied naar stedelijk gebied heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Begin januari 2024 heeft de provincie een aanvullende publicatie geplaatst waarin expliciet gewezen wordt op de mogelijkheid om in het kader van deze bestemmingsplanprocedure gelijktijdig te reageren op de voorgenomen herbegrenzing.

Begin 2024 heeft de provincie kenbaar gemaakt dat een herbegrenzing van de kaarten uit de IOV onder de werking van de OV formeel niet meer mogelijk is. De kaarten van de IOV zijn per 1 januari 2024 komen te vervallen en zijn vervangen door de kaarten van de OV. De aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’ is hierbij komen te vervallen.

De procedure om te komen tot een herziening van de kaarten is in de OV eveneens gewijzigd ten opzichte van de IOV. Onder de OV vindt een herbegrenzing niet meer lopende de bestemmingsplanprocedure plaats, maar vindt de aanpassing van de kaarten achteraf plaats.

Zoals hierboven vermeld, is onder de OV is de aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’ komen te vervallen. Gemeenten krijgen nu meer ruimte om een eigen afweging te maken voor ontwikkelingen buiten de kernen, mits een afweging is gemaakt in een gebiedsvisie en de lagenbenadering is toegepast. Deze afweging en onderbouwing, mede gebaseerd op voorgaande visies, is in het bestemmingsplan Nobisweg/Hommelsedijk opgenomen.

Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening is paragraaf 4.2.3 (Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant) geactualiseerd.

Over het plan heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie. Vanuit de provincie is geen zienswijze over het plan ontvangen. Op basis hiervan kan ervan uit worden gegaan dat de aanpassing van de aanduiding ‘Landelijk gebied’ naar ‘Stedelijk gebied’ ter plaatse van het plangebied past binnen het provinciale beleid en dat deze aanpassing op termijn door de provincie als zodanig op kaartlaag 9 van de OV wordt verwerkt.

<u>Gemeentelijk beleid en regelgeving algemeen</u>

Strekking zienswijzen

Reclamanten stellen dat de voorgenomen stedenbouwkundige ontwikkeling in deelgebied A niet past in de structuurvisie Bernheze 2010. Het aangegeven ‘Zoekgebied wonen’ volgens het

Ruimtelijk Casco van de structuurvisie wordt reeds geheel door het ontwikkelde plan Rodenburg afgedekt en de arcering 'Afronding dorpsrand' reikt niet tot deelgebied A, maar stopt voor de Koffiestraat. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt niet juist.

Verder wordt gesteld dat het plangebied ook niet geheel juist op het kaartmateriaal van de Visie bebouwingsconcentraties, het Landschapsontwikkelingsplan etcetera is ingetekend.

Door reclamanten wordt naar voren gebracht dat er een structuurvisie en visie bebouwingsconcentratie aan het plan ten grondslag liggen met als basis de afronding van de dorpsrand. Gelet op het verstedelijkte ontwerp met een hoog aantal woningen, met name ter plaatse van plandelen A en B, is volgens reclamanten echter geen sprake van een gevarieerde dorpsrand die verbonden is met het landschap en waarbij een doorkijk naar het buitengebied en openheid behouden blijven. Reclamanten zijn van mening dat er wel aandacht is voor de economische invulling, maar niet voor de daadwerkelijke kwaliteit en afronding van het dorp, waar het hele plan op is gebaseerd.

Daarnaast wordt met het plan het stedelijk deel nu wel ingevuld maar niet de daadwerkelijke afronding of overgang.

Het plan is daarmee niet in overeenstemming met de gemeentelijke gebiedsvisies en uitgangspunten.

Reactie

Paragraaf 4.3.1 van de toelichting bevat een toetsing van het plan aan de gemeentelijke Structuurvisie Bernheze 2010. Hierbij is een kaartbeeld van het Ruimtelijk Casco uit de structuurvisie opgenomen, waarop het plangebied van het plan Nobisweg/Hommelsedijk is ingetekend. We constateren dat de deelgebieden A en B inderdaad per abuis niet geheel juist op dit kaartje zijn weergegeven. Dit is gecorrigeerd.

Ook enkele andere kaartjes in de toelichting, waarop het plangebied niet geheel juist was weergegeven, zijn aangepast. De analyse en de conclusie in de betreffende paragrafen zijn eveneens hiermee in overeenstemming gebracht.

Het 'Zoekgebied Wonen' volgens de Structuurvisie 2010 betreft de inmiddels gerealiseerde afronding van de wijk Rodenburg. Overigens heeft de gemeenteraad op 7 maart 2024 de nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. Met dit raadsbesluit is de oude structuurvisie formeel ingetrokken.

In hoofdstuk 4.3 van het bestemmingsplan is een extra paragraaf opgenomen met een toets aan de nieuwe Omgevingsvisie.

De kern van de Omgevingsvisie bestaat uit de uitwerking in de volgende vijf strategische thema's:

- Gezonde leefomgeving
- Leefbare kernen
- Klimaatadaptatie en herstel biodiversiteit
- Vitale en duurzame landbouw en economie
- Kwaliteit landschap en erfgoed

Aan de hand van deze strategische thema's is in de toelichting een onderbouwing opgenomen op welke wijze met het plan hierin wordt voorzien. Kort samengevat wordt met dit plan met name ingespeeld op het thema 'leefbare kernen'. Het plan voorziet kwantitatief en kwalitatief in de grote woningbouwopgave. Tegelijkertijd wordt geanticipeerd op demografische veranderingen. Vanwege het ontbreken van voldoende en beschikbare inbreidingslocaties, is het uitwijken naar de kernranden in lijn met de Omgevingsvisie. De uitgangspunten hierbij zijn innovatief, compact, groen, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Met dit plan wordt hierin voorzien.

Paragraaf 4.3.3. van de toelichting bevat vervolgens een uitgebreide toetsing aan de recentere gemeentelijke gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze uit 2021. Het gehele plangebied is op grond van deze visie gelegen binnen de aanduiding 'Transformatiegebied'. Het plan is met inachtneming van de uitgangspunten van deze visie ontwikkeld.

De planbeschrijving in paragraaf 3.1 bevat de onderbouwing voor de drie deelgebieden. Per deelgebied worden de keuzes voor de stedenbouwkundige invulling, de typologie en situering van de woningen en de landschappelijke inpassing met de doorzichten nader toegelicht.

De in de gebiedsvisie aangegeven kansrijke landschappelijke zone tussen de Hommelsedijk en Nobisweg blijft met dit plan behouden en wordt zoveel als mogelijk gerespecteerd. Deze strook maakt geen onderdeel uit van het plan. Paragraaf 3.1.1 bevat een wensbeeld voor dit middengebied.

<u>Alternatieven</u>

Strekking zienswijzen

Reclamanten zijn van mening dat alternatieve locaties voor een woningbouwontwikkeling onvoldoende zijn afgewogen.

Reactie

Op structuurniveau zijn potentiële ontwikkelingslocaties binnen de gemeente afgewogen in de gemeentelijke structuurvisies (waaronder de Structuurvisie Bernheze 2010 en de visie Bebouwingsconcentraties Bernheze 2021).

Omdat het plangebied Nobisweg/Hommelsedijk gelegen is buiten bestaand stedelijk gebied, is voor deze stedelijke ontwikkeling een ladderonderbouwing opgesteld. Deze ladderonderbouwing (zie paragraaf 4.1.3 en bijlage 6) bevat de motivering waarom binnen het stedelijk gebied niet volledig in de woningbehoefte tot 2030 kan worden voorzien. Vanwege het ontbreken van voldoende en geschikte alternatieve locaties binnen stedelijk gebied, is een locatie buiten bestaand stedelijk gebied nodig om aanvullend op de stedelijke locaties in de woningbouwbehoefte te voorzien.

Naast de ruimtelijke beschikbaarheid is bij de keuze van een locatie in het buitengebied het aspect van de maatschappelijke meerwaarde van belang. Met de woningbouwontwikkeling binnen het plan Nobisweg/Hommelsedijk worden drie intensieve veehouderijen gesaneerd op basis waarvan de woningbouwontwikkeling mogelijk wordt gemaakt en waarmee gelijktijdig ook voor de bestaande omgeving een aanzienlijke kwaliteitsverbetering op het gebied van gezondheid en geur wordt behaald.

Woonvisie, Woondeal en Brabantse Agenda Wonen

Strekking zienswijzen

Reclamanten stellen dat de toename van het aantal woningen (met name de hoge aantallen in de deelgebieden A en B) niet strookt met de woonvisie van de gemeente, waarin staat dat er in de kernrandzone gebouwd kan worden, maar dat de openheid en een doorkijk naar het buitengebied behouden moet blijven.

Volgens reclamanten kan ook met een kleiner aantal woningen worden voldaan aan de gedefinieerde percentages van de verschillende woningtypes uit de woonvisie.

Verder stellen reclamanten dat volgens de regionale Woondeal sprake moet zijn van het realiseren van een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

De beoogde winst voor de projectontwikkelaar kan niet bepalend zijn voor een bestemmingsplan.

Reactie

De paragrafen 4.1.3 (Ladderonderbouwing), 4.2.4 (Brabantse Agenda Wonen) en 4.3.4 (Woonvisie) bevatten een uitgebreide motivering dat het plan zowel kwantitatief, kwalitatief als ruimtelijk in overeenstemming is met de Brabantse Agenda Wonen en de Woonvisie. Het plan voorziet met de bouw van maximaal 208 woningen in een divers woningbouwprogramma waarvan minimaal 25% van het woningbouwprogramma uit sociale huur bestaat.

Op het moment dat de regionale Woondeal (zie paragraaf 4.3.5) werd ondertekend (in maart 2023) was het integrale stedenbouwkundige plan voor deze locatie gereed en waren over de ontwikkeling al de nodige afspraken gemaakt. Daarmee was het niet mogelijk noch wenselijk (in het kader van de woningbouwversnelling) om het programma volledig in lijn met de afspraken en inspanningsverplichtingen in de Woondeal te brengen. Met een hoog aandeel sociale en levensloopbestendige woningen is het plan wel geheel in de geest van de Woondeal en de regionale afspraken hierover.

Met een kleiner aantal woningen in een gevarieerd programma kan in principe ook worden voldaan aan de gedefinieerde percentages van de verschillende woningtypes uit de woonvisie zoals reclamanten stellen. Een kleiner aantal woningen maakt het bijzonder complex om binnen de gemeente in de kwantitatieve woningbouwopgave te voorzien.

Wij zijn van mening dat met het stedenbouwkundig plan en het woningbouwprogramma (kwantitatief en kwalitatief) een hoogwaardige afronding van de kern Heeswijk-Dinther met een zorgvuldige inpassing in de bestaande omgeving (zichtlijnen, openheid) en in het landschap wordt gerealiseerd. Een belangrijke meerwaarde met het plan wordt bereikt door de sanering van drie intensieve veehouderijen hetgeen een aanzienlijke verbetering voor het woon- en leefklimaat (gezondheid en geur) oplevert. Bij onze afwegingen over de financiële haalbaarheid van het plan hebben wij de kosten voor de sanering van de drie intensieve bedrijven betrokken. Daarentegen heeft een mogelijke winst voor de projectontwikkelaar, zoals reclamanten veronderstellen, geen enkele rol gespeeld bij onze afwegingen over het plan.

Conclusie

Samengevat zijn wij van oordeel dat het plan in overeenstemming is met het provinciale en gemeentelijke beleid en regelgeving. In samenhang met de aanpassing van enkele kaartjes is ook de toelichting op onderdelen aangepast. Verder is de toelichting geactualiseerd, waarbij eveneens is getoetst aan de Omgevingsvisie Bernheze (vastgesteld op 7 maart 2020) en de Omgevingsverordening Noord- Brabant (in werking getreden per 1 januari 2024).

Hoofdstuk 3 Beantwoording individuele zienswijze.

Zienswijze 1 – d.d. 27 januari 2024, binnengekomen 29 januari 2024, zaaknummer 57901

Samenvatting
Reclamant woont sinds 2021 met veel plezier aan de Hommelsedijk. Reclamant is formeel tegen het plan in relatie tot procedures, omgevingsdialoog, leefomgeving, woongenot, verkeersbewegingen en veiligheid. Reclamant verwijst naar de brief die met de buurt is verstuurd en brengt in aanvulling hierop de volgende zienswijze, onderbouwd met kaartmateriaal, naar voren.

Verkeersaspecten

Reclamant is van mening dat de verkeerstoets opnieuw uitgevoerd dient te worden met meer verkeerstellingen en meer actuele gegevens. Reclamant heeft een constructief voorstel om de verkeersveiligheid op het wegvlak Hommelsedijk tussen de Zandstraat en de Dieppoel te verbeteren. Dit door de komgrens te verplaatsen van de Hommelsedijk / Dieppoel naar Hommelsedijk / Zandstraat, een maximale snelheid van 30 km per uur in te voeren en het wegvlak veiliger te maken voor voetgangers en fietsers door duidelijkere markeringen. De verkeerstellingen dienen opnieuw uitgevoerd te worden. Tellingen nu uitgevoerd in de rustige wintermaanden, op diverse wegvakken zijn geen metingen gedaan en snelheden gemeten, verkeersintensiteiten en snelheden ten onrechte uit verkeersmodellen gebruikt in plaats van feitelijke situaties (zoals snelheden op gevaarlijke S-bocht), landelijke gedateerde en gemiddelde kencijfers CROW gebruikt in plaats van huidige problematische verkeerssituatie, nieuwbouwontwikkelingen niet meegenomen. Reclamant is van mening dat onderzoek uit 2021 door IV-Infra opnieuw uitgevoerd moet worden. Ook is opheldering gewenst over passage van dit onderzoek in de verkeerstoets (van wie conclusie in verkeerstoets, onderbouwing ontbreekt, vrachtverkeer en landbouwverkeer niet betrokken).

Reactie
In reactie op de zienswijzen hebben in 2024 nieuwe verkeerstellingen plaatsgevonden. De verkeerstoets is hierop geactualiseerd waarbij deze recente verkeerstellingen als uitgangspunt zijn gehanteerd. De conclusie van de verkeerstoets is dat het bestaande wegennet geschikt is om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Hierbij worden enkele maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid voorgesteld die in dit plan of bij de nadere uitwerking worden betrokken. Het betreft hier onder meer de verplaatsing van zowel de bebeouwde komgrens op De Dieppoel en Vorstenbosseweg als het verplaatsen van de bebouwde komgrens op de Hommelsedijk naar de grens Hommelsedijk/De Dieppoel en de aanwijzing van de Hommelsedijk tot aan De Dieppoel als 30-km zone. De Hommelsedijk wordt heringericht als erftoegangsweg (30 km/uur). Verder betreft het de toepassing van kruispuntplateaus ter plaatse van de aansluitingen van de toegangswegen van het plan op de bestaande infrastructuur. Bij de planoverstijgende verkeersonderzoeken en maatregelen waaraan wij werken en bij toekomstige ontwikkelingen, worden de effecten van de woningbouwontwikkeling aan de Nobisweg/Hommelsedijk meegenomen.

Beeldkwaliteitsplan

In het Beeldkwaliteitsplan van 22 november 2023, wordt bij 'gebiedskenmerken en beoogde sfeer' (hoofdstuk 30, pagina 10) geschetst hoe het middengebied eruit zou kunnen komen te zien. Op dit wensbeeld ontbreekt echter de wens van de gemeente voor toekomstige woningbouw op de terreinen van RKSV Avesteyn en HDL.

Reactie

Voor het middengebied blijven de geldende bestemmingen gehandhaafd. In het kader van deze planontwikkeling is wel een eerste wensbeeld voor het middengebied ontwikkeld. Toekomstige (her)ontwikkelingen maken geen onderdeel uit van dit plan en zijn daarom ook niet betrokken.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Actualisatie verkeerstoets op basis van de verkeerstellingen 2024 en op basis daarvan ook een actualisatie van het akoestisch onderzoek.

Zienswijze 2 – d.d. 31 januari 2024, binnengekomen 1 februari 2024, zaaknummer 58184

Samenvatting

Reclamant staat niet afwijzend tegenover de ontwikkeling van woningen, maar heeft wel zorgen over de mogelijke (toekomstige) beperkingen in het kader van de voorgenomen woningontwikkeling aan de Hommelsedijk/Nobisweg. Reclamant wenst met klem de essentie van een herbeoordeling van de geurtoets te onderstrepen, teneinde te waarborgen dat deze ontwikkeling geen belemmeringen vormt voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf.

- *Volgens reclamant dient een grondige herbeoordeling plaats te vinden van het geuronderzoek om vast te stellen of de voorgestelde bestemmingswijziging mogelijk inbreuk maakt op de vergunde geurruimte van omliggende veehouderijen, met name die aan de Justitieweg 2. Daarnaast vereist het beoordeling of de nieuwe bestemming inbreuk kan maken op de planologische geurruimte van bestaande veehouderijen.*
- *Reclamant geeft aan dat de beoordeling in het huidige plan suggereert dat dit net het geval is. Niettemin, gezien de nabijheid van de nieuwe woningen die aanzienlijk dichterbij de veehouderij worden gesitueerd, kan op basis van een globale berekening worden aangenomen dat de resultaten circa 1,3-1,4 OU zijn. Over het geheel genomen kan geconcludeerd worden dat de toetsing plaatsvond met betrekking tot de bestaande woningen en niet de toekomstige situatie met de nieuwe woningen in overweging is genomen.*
- *Reclamant geeft aan dat de nieuwe woningen als bebouwde kom meegenomen kunnen worden. Dit betekent dat door deze ontwikkeling het voor de hand ligt dat de woning aan de Zandstraat 8 ook als binnen de bebouwde kom wordt beoordeeld. De bebouwde kom wordt doorgaans gedefinieerd als een gebied met aaneengesloten bebouwing waar hoofdzakelijk een woon- en verblijffunctie heerst, met een aanzienlijke bevolkingsdichtheid. Volgens reclamant lijkt het huidige beoordelingskader onvolledig of onjuist in deze context.*

Reactie

In het kader van de planontwikkeling is een geuronderzoek uitgevoerd naar de woningbouwontwikkeling in relatie tot de agrarische bedrijven in de omgeving.

In hoofdstuk 2 van dit geuronderzoek is het toetsingskader opgenomen. Hierbij is aangesloten bij de 'Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL), gemeente Bernheze 2021'. Voor intensieve veehouderijen zijn op kaart A 'gemeentelijke normstelling' de deelgebieden binnen de gemeente aangegeven (zie afbeelding 3 in het geuronderzoek). In deze afbeelding is duidelijk te zien dat tussen de plangebieden in oostelijke richting van de veehouderij aan de Justitieweg 2 nog andere bestaande geurgevoelige objecten in hetzelfde deelgebied zijn gelegen, waaronder Kievitsweg 2. Daarnaast is de omschrijving van dit deelgebied 'bestaande bedrijventerreinen in de bebouwde kom, extensiveringsgebieden rond kernen, extensiveringsgebieden natuur en woon-/werk ontwikkelingsgebieden'. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er in het deelgebied conform de VFL al bestaande geurgevoelige objecten zijn gelegen tussen het plangebied en de veehouderij aan de Justitieweg 2. Overigens wordt met Zandstraat nr. 8 in de zienswijze naar verwachting Zandstraat nr. 4 bedoeld.

Daarnaast is er bij de normstelling die in de VFL is opgenomen voor dit gebied, zoals de naam van het deelgebied al aan geeft, rekening mee gehouden dat hier mogelijk woningbouw kan worden gerealiseerd. Ook zijn ten westen van de plangebieden nog percelen met dezelfde gebiedstypering gelegen, waardoor er geen directe aansluiting met het 'rode deelgebied' uit de VFL ontstaat. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de gehanteerde normstelling die is aangehouden in de het geuronderzoek correct is. Ook kan worden gesteld dat door de realisatie van woningen binnen de plangebieden geen verschuiving van de grenzen van de deelgebieden uit de VFL zal optreden. Het plangebied en de omgeving maken namelijk onderdeel uit van hetzelfde deelgebied volgens de VFL.

Doordat gesteld kan worden dat de gehanteerde normstelling correct is, zijn er tussen de plangebieden en de veehouderij aan de Justitieweg 2 al bestaande geurgevoelige objecten met dezelfde normstelling gelegen. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de veehouderij aan de Justitieweg 2 niet in de bestaande milieu- en planologische rechten voor het aspect geur wordt belemmerd door de voorgenomen planontwikkeling.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 – d.d. 29 januari 2024, binnengekomen 30 januari 2024, zaaknummer 58063

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat er geen sprake van is dat "het realiseren van het initiatief een aanzienlijke verbetering zal opleveren van het woon- en leefklimaat ter plaatse ", zoals omschreven in paragraaf 4.3.5 van de Woondeal en in meerdere documenten.

Deze zienswijze wordt als volgt onderbouwd:

Reclamant kijkt nu uit op groene velden en bomen met een landelijke beleving. Een woonblok (senioren woningen) met een nokhoogte van max. 11 meter aan de overkant zal het woon- en leefklimaat voor de huidige bewoners tegenover de voorgenomen uitbreiding niet ten goede komen.

Reclamant geeft aan dat zichtlijnen op het middengebied voor afbreuk aan de huidige landelijke beleving van het wonen aan de Koffiestraat zal zorgen.

Reclamant refereert aan paragraaf 3.1.3. Stedenbouwkundige hoofdstructuur van de toelichting, waarin wordt aangegeven dat aan de Hommelsedijk de bestaande lintstructuur wordt doorgezet met diverse vrijstaande woningen. Ook aan de Koffiestraat zou een typologie zijn gekozen (tweekappers en woonblok) die aansluit bij de bestaande situatie. Reclamant geeft aan dat dit tegengesteld is aan de redenatie zoals voor de Hommelsedijk is gekozen, aangezien juist tegenover het woonblok en de tweekappers op de Koffiestraat nu alleen vrijstaande woningen staan.

Reclamant verzoekt om ter plaatse van de aanwezige karakteristieke bomenrij aan de Koffiestraat de aanduiding: 'specifieke vorm van groen' op te nemen. De bomenlaan is bepalend voor de woonbeleving van de koffiestraat in het beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt aangegeven dat de bomenlaan behouden blijft. Op geen enkele plek in het bestemmingsplan is dit uitgangspunt nu vastgelegd. Reclamant geeft aan dat de bestaande bomenrij aan de Koffiestraat behouden moet blijven.

Verder sluit reclamant zich aan bij zienswijze 4.

Reactie

Reclamant vreest voor een aantasting van zijn woongenot en gevolgen voor het woon- en leefklimaat. Voor wat betreft de gevolgen voor het woon- en leefklimaat verwijzen wij naar onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.2. Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal het karakter van de bestaande omgeving en uitzicht inderdaad veranderen. Om in de grote woningbouwbehoefte te kunnen voorzien, moeten er woningbouwlocaties, zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk, worden ontwikkeld. Dit is onontkoombaar. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat met de plan en de verkeerstoename sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Door de sanering van de drie agrarische bedrijven in dit plan vindt op het gebied van luchtkwaliteit en geur een verbetering voor de woonomgeving plaats.

Voor wat betreft de ontwikkeling aan de Koffiestraat verwijzen wij naar ons reactie met toelichting onder 2.3 'Koffiestraat'. De zienswijzen hebben geleid tot zowel een aanpassing van het bouwvlak aan de koffiestraat als gevolg van verplaatsing van het pad naar de Groote Hove als aanpassingen aan zowel de woningtypologie en bouwhoogten en het verwijderen van de aanduiding 'aaneengebouwd' voor het deel van het centrale bouwvlak dat aan de Koffiestraat ligt. Het eindbeeld van een robuuste bomenrij aan de Koffiestraat is overigens wel het uitgangspunt van dit plan.

Verder verwijzen wij naar onze reactie onder zienswijze 4.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Het bouwvlak aan de Koffiestraat is aangepast, vanwege verplaatsen van pad naar Groote Hove.
- De goot- en nokhoogte van rijwoningen aan het seniorenhofje is verlaagd tot respectievelijk 5 meter en 8 meter.
- In het stedenbouwkundig ontwerp is de woningtypologie aangepast: een tweekapper vervangen door een vrijstaande woning.

- Om planologisch te borgen dat ter plaatse van het bouwvlak voor het deel dat aan de Koffiestraat ligt enkel vrijstaande woningen en tweekappers gerealiseerd kunnen worden is de aanduiding ‘aaneengebouwd’ weggehaald.
- Actualisatie verkeerstoets op basis van de verkeerstellingen 2024 en op basis daarvan ook een actualisatie van het akoestisch onderzoek.

Zienswijze 4 – d.d. 28 januari 2024, binnengekomen 30 januari 2024, zaaknummer 58066

Samenvatting

Reclamant is van mening dat de ontwikkeling van de woonwijk niet zorgt voor een beter woon- en leefklimaat en doet enkele voorstellen voor wijzigingen van het plan.

Reclamant herkent zich er niet in dat de ontwikkeling van de woonwijk voor een beter woon- en leefklimaat zal zorgen en ziet dit als een doelredenering om het plan geaccordeerd te krijgen. Reclamant refereert hierbij aan:

- *het beeldkwaliteitsplan, waarin wordt gezegd dat een transformatie van agrarisch gebied met intensieve veehouderijen naar een groen woongebied kansen biedt om de leefkwaliteit van zowel het gebied zelf als de kern te verbeteren;*
- *de maatschappelijke meerwaarde waar in de toelichting over gesproken wordt en waarbij wordt aangegeven dat de nieuwe woningen het woon- en leefklimaat in de omgeving ten goede zullen komen en het plan een goede basis biedt voor de transformatie van dit gebied;*
- *paragraaf 4.3.5 Woondeal waarin wordt omschreven dat binnen het gewijzigde woningbouwprogramma nog steeds sprake moet zijn van het volgende: 'het realiseren een aanzienlijke verbetering zal opleveren van het woon- en leefklimaat ter plaatse’.*

Volgens de beleving van de reclamant is geen sprake van de hiervoor aangehaalde beoogde verbetering van het woon- en leefklimaat voor de bestaande bewoners, specifiek voor diegene die woonachtig zijn aan de Koffiestraat. Reclamant kijkt nu uit op groene velden en bomen met een landelijke beleving. Een woonwijk aan de overkant zal een degradatie betekenen van het woon- en leefklimaat voor de huidige bewoners (grond voor planschade).

Reactie

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.2 ‘Gevolgen voor het woon- en leefklimaat’. Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal het karakter van de bestaande omgeving en uitzicht inderdaad veranderen. Om in de grote woningbouwbehoefte te kunnen voorzien moeten er woningbouwlocaties, zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk, worden ontwikkeld. Dit is onontkoombaar. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat met dit plan en de verkeerstoename sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Door de sanering van de drie agrarische bedrijven in dit plan vindt op het gebied van luchtkwaliteit en geur een verbetering voor de woonomgeving plaats.

Voorgestelde wijzigingen door reclamant:

Om deze achteruitgang enigszins te beperken, stelt reclamant de volgende wijzigingen voor:

- *Reclamant verzoekt gemotiveerd de geplande twee-aan-een woningen (tweekappers) zoals opgenomen in bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, te vervangen/ruilen voor vrijstaande woningen tegenover de huidige woningen op de Koffiestraat 1 b en 1 c. Het betreffen de door reclamant 4 rood omcirkelde tweekappers.*
- *Reclamant geeft aan dat de Koffiestraat (ter hoogte van de ontwikkeling) zich kenmerkt door vrijstaande woningen aan een landelijk laantje. Reclamant geeft aan dat het aanwezige erfgoed (Rijksmonument Koffiestraat 1 a) een typische vrijstaande Brabantse 19e eeuwse langgevelhoeve betreft, die rondom veel vrije ruimte kent. Tweekappers en aaneengesloten rijwoningen sluiten volgens de reclamant niet aan bij het huidige extensieve en landelijke karakter van de Koffiestraat als landelijk laantje.*
- *Zichtlijnen op het middengebied zorgen voor minder afbreuk aan de huidige landelijke beleving. Argumentatie ontbreekt waarom op deze plek een intensievere bebouwingsvorm nodig is in tegenstelling tot de randen van de deelgebieden B en C. Een optie zou kunnen zijn om de tweekappers elders in te passen waar deze beter passend zijn dan op de genoemde twee percelen aan de Koffiestraat.*
- *Reclamant verzoekt om het maximum aantal woningen van 17 in het bouwvlak aan de Koffiestraat terug te brengen naar 14.*
- *Reclamant motiveert dat het aantal woningen overeenkomstig bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp bij het ontwerpbestemmingsplan, er maximaal 16 moeten zijn, en geen 17. Aangezien reclamant bij punt 1 heeft verzocht om enkel vrijstaande woningen direct aan de zijde van de Koffiestraat toe te staan, komen 4 tweekappers te vervallen en daarvoor in de plaats 2 vrijstaande woningen. Het aantal van 17 wooneenheden daalt daarmee naar maximaal 14.*
- *Reclamant verzoekt om de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen', zoals opgenomen in het bouwvlak aan de Koffiestraat te laten vervallen. Deze aanduiding is niet van toepassing op de geplande tweekappers en vrijstaande woningen in het Stedenbouwkundig ontwerp. Aangezien reclamant tevens verzoekt om de tweekappers uit het Stedenbouwkundig ontwerp te laten vervallen, is er geen aanleiding meer om de aanduiding 'twee-aaneen' te handhaven in het bouwvlak aan de Koffiestraat.*
- *Reclamant verzoekt om de aanwezige karakteristieke bomenrij aan de Koffiestraat, tussen kruising Hommelsedijk en kruising De Dieppoel, in het plan te beschermen. Hiervoor zal de plangrens wellicht moeten worden opgeschoven over de Koffiestraat, die nu enkel de bestemming 'Verkeer' kent in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. Reclamant geeft aan dat deze bomenrij, door de komst van de nieuwe woonwijk, in toenemende mate belangrijk is voor de beeldkwaliteit van de Koffiestraat en het daarom rechtvaardig is om deze straat ook op te nemen in het bestemmingsplan en een beschermingsregime op te nemen voor deze bomenrij. Reclamant doet een suggestie voor de wijze van regeling ter bescherming van de beeldbepalende groenstructuur. Voorkomen moet worden dat door bouwwerkzaamheden, of de aanleg van inritten naar de nieuwe woningen een of meerdere bomen uit deze bomenrij sneuvelen. Volgens reclamant is een beschermend juridisch regime daarmee op zijn plaats.*

Reactie

Zie onze reactie met toelichting onder 2.3 ‘Koffiestraat’. De zienswijzen hebben geleid tot zowel een aanpassing van het bouwvlak aan de Koffiestraat als gevolg van verplaatsing van het pad naar de Groote Hove als aanpassingen aan zowel de woningtypologie en bouwhoogten en het verwijderen van de aanduiding ‘aaneengebouwd’ voor het deel van het centrale bouwvlak dat aan de Koffiestraat ligt. Het eindbeeld van een robuuste bomenrij aan de Koffiestraat blijft het uitgangspunt van dit plan. Zo is de afstand van toekomstige bebouwing afgestemd op de feitelijke maat van de (kroonprojectie) van de bestaande bomen. Ook de positionering van uitritten is hier zorgvuldig op afgestemd.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Het bouwvlak aan de Koffiestraat is aangepast, vanwege verplaatsen van het pad naar Groote Hove.
- De goot- en nokhoogte van rijwoningen aan het seniorenhofje verlaagd tot respectievelijk 5 meter en 8 meter.
- In het stedenbouwkundig ontwerp is de woningtypologie aangepast: een tweekapper vervangen door een vrijstaande woning.
- Om planologisch te borgen dat ter plaatse van het bouwvlak voor het deel dat aan de Koffiestraat ligt enkel vrijstaande woningen en tweekappers gerealiseerd kunnen worden is de aanduiding ‘aaneengebouwd’ weggehaald.

Zienswijze 5 – d.d. 28 januari 2024, binnengekomen 29 januari 2024, zaaknummer 57945

Samenvatting

Reclamant is van mening dat deelgebied A op een aantal punten planologisch niet voldoet. Daarnaast is reclamant geen voorstander van verdere verstedelijking van het buitengebied en wijziging van de directe leefomgeving, onder meer door aantasting van rust tijdens bouwrijp maken, bouwen en woonrijp maken. Reclamant kan niet instemmen met de ontwikkeling en is bezorgd om waardedaling van hun woning. Reclamant voert de volgende argumenten en voorstellen (onderbouwd met kaartmateriaal) aan:

- *Reclamant is van mening dat de voorgenomen stedenbouwkundige ontwikkeling in deelgebied A niet past in de structuurvisie Bernheze. Het aangegeven Zoekgebied wonen in het Ruimtelijk Casco van de structuurvisie wordt reeds helemaal door het ontwikkelde plan Rodenburg afgedekt en de arcering Afronding dorpsrand reikt niet tot deelgebied A, maar stopt voor de Koffiestraat. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt niet juist.*
- *Reclamant stelt dat op de uitsnede van het landschapsontwikkelingsplan 2012-2022 het plangebied niet correct is ingetekend. Het noordelijk deel, dat als potentiële uitbreidingslocatie van de kern is aangeduid, betreft het reeds ontwikkelde plan Rodenburg en niet deelgebied A.*
- *Reclamant geeft aan dat er voor deelgebied A geen sprake is van een transformatiegebied zoals in de "visie Bebouwingsconcentraties Bernheze” is aangeduid. Volgens reclamant is er geen sprake van een gevarieerde dorpsrand die verbonden is met het landschap, gezien het sterk verstedelijkte ontwerp van*

deelgebied A. In plaats daarvan concentreert de bebouwing zich rond een groen middengebied, waardoor er geen interactie is met het omliggende landschap. Reclamant stelt dat de conclusie, dat deze ontwikkeling past binnen de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze', voor deelgebied A een onterechte conclusie is.

Reactie

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.5 ‘Beleid en regelgeving’. Samengevat zijn wij van oordeel dat het plan in overeenstemming is met het provinciale en gemeentelijke beleid en regelgeving. In samenhang met de aanpassing van enkele kaartjes is ook de toelichting op onderdelen aangepast. Verder is de toelichting geactualiseerd waarbij eveneens is getoetst aan de Omgevingsvisie Bernheze (vastgesteld op 7 maart 2020) en de Omgevingsverordening Noord- Brabant (in werking getreden per 1 januari 2024).

- *Volgens reclamant lijkt het logischer om de ontsluiting voor langzaam verkeer recht tegenover de Groote Hove te plaatsen in plaats van op de Koffiestraat ter hoogte van huisnummer 1d. Dit zou veiliger zijn dan de huidige kruispuntoplossing, omdat automobilisten op de huidige T-splitsing al anticiperen op verkeer en afremmen vanwege de aanwezige 'punaise' in het wegdek. Het laten aansluiten van het fiets/voetpad op deze locatie wordt als veel logischer beschouwd. Het is namelijk onverwacht om even verderop in het acceleratiegebied nog een ontsluiting voor langzaam verkeer tegen te komen. Uit metingen in het verkeersdeel van de toelichting blijkt dat er gemiddeld harder dan 30 km/h wordt gereden op de Koffiestraat (V85 = 39 km/h).*
- *Volgens reclamant biedt het bouwvlak aan de Koffiestraat met maximaal 7 wooneenheden met de aanduidingen aaneengebouwd, twee-aaneen en vrijstaand geen garantie over de exacte bouwplannen nadat het bestemmingsplan definitief is. Daarom kan reclamant hier niet mee instemmen. Reclamant stelt de volgende wijzigingen voor:*
    - *het aantal eenheden beperken tot maximaal 16 en het bouwvlak verder opdelen met specifieke aanduidingen waar vrijstaande, twee-aaneen en aaneengebouwde woningen precies zijn toegestaan. Dit is om zekerheid te krijgen dat langs de Koffiestraat, direct naast huisnummer 2A, daadwerkelijk vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen komen te staan;*
    - *een goothoogte van 5 meter niet past in het beeld van de Koffiestraat (en Dieppoel), waar de bestaande woningen een lage goot hebben. Reclamant verzoekt de goothoogte aan de Koffiestraat en de Dieppoelzijde terug te brengen naar 4 meter zoals in het plan Rodenburg.*

Reactie

Voor een reactie op de zienswijzen over de ontsluiting voor langzaam verkeer, de woningtypologie, het aantal en de goothoogte van de woningen en de aanduiding ‘aaneengebouwd’ wordt verwezen naar paragraaf 2.3 ‘Koffiestraat’. De zienswijzen hebben geleid tot zowel een aanpassing van het bouwvlak aan de Koffiestraat als gevolg van verplaatsing van het pad naar de Groote Hove als aanpassingen aan zowel de woningtypologie

en bouwhoogten en het verwijderen van de aanduiding ‘aaneengebouwd’ voor het deel van het centrale bouwvlak dat aan de Koffiestraat ligt.

- *Reclamant maakt zich zorgen over mogelijke wateroverlast. Reclamant wijst erop dat de waterafvoer op de Koffiestraat momenteel al slecht is, wat leidt tot plassen bij zelfs lichte regenval. In bijlage 18 van de toelichting wordt gesteld dat er naast de Koffiestraat nog ruimte is om waterberging te integreren. Reclamant vraagt zich af of dit realistisch is gezien de aanwezige laanbomen die gehandhaafd moeten blijven. Langs een groot deel van de Koffiestraat is nu geen sloot aanwezig. In het stedenbouwkundig ontwerp is de sloot strak tegen de bomen aangetekend. Volgens reclamant zal het graven zeker leiden tot schade aan de wortels van de bomen. In Bijlage 3 van de toelichting Ruimteverdeling plangebied is in de verkaveling ook geen rekening gehouden met een sloot voor de woningen die aan de overzijde van Koffiestraat huisnummer. 1B en C worden gerealiseerd. In het verkeersdeel wordt aan de oostelijke zijde van de Koffiestraat ook nog een voetpad van 1,8 m breed geadviseerd. Hiervoor is volgens reclamant ook geen ruimte gereserveerd. Reclamant kan dan ook niet instemmen met het doorschuiven van de oplossing voor de waterberging voor deelgebied A naar de technische uitwerking, omdat dit een integrale uitwerking niet meer mogelijk maakt.*

Reactie

De ingetekende sloten aan de Koffiestraat in het stedenbouwkundig plan betreffen bestaande greppels met een bergingscapaciteit van circa 35 m³. In de watertoets wordt voorgesteld om deze bestaande greppels te verbreden om zo meer ruimte voor hemelwaterberging te creëren. Zodoende kunnen de particuliere hemelwatervoorzieningen aan de Koffiestraat hierop worden aangesloten. Om te kunnen beoordelen wat de beschikbare ruimte is in relatie tot het wortelpakket van de bomen, wordt een boomeffectanalyse uitgevoerd. De greppels komen met een overstort op de sloot aan de Hommelsedijk in verbinding te staan met het grotere waternetwerk. Hierdoor wordt de afvoer gewaarborgd en wordt de mogelijke bestaande overlast verminderd.

- *Reclamant geeft aan dat er geen paragraaf in de Toelichting te vinden is die ingaat op de hinder van bouwverkeer voor het bouwrijp maken, woningen bouwen en woonrijp maken. Reclamant wil daarom duidelijk zien dat bouwverkeer voor deze fasen geen gebruik maakt van de Koffiestraat en de Dieppoel, en dat er passende maatregelen worden genomen om transporten via deze wegen te voorkomen.*

Reactie

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.2 ‘Gevolgen voor het woon- en leefklimaat’, waarin wordt uitgelegd dat eventuele gevolgen voor de bestaande woningen als gevolg van mogelijke trillingen tijdens de aanleg en nieuwbouw voor de aanvang van de werkzaamheden wordt onderzocht en tijdens het werk wordt gemonitord. Daarnaast wordt samen met de ontwikkelaar voorafgaand aan de realisatiefase een verkeersplan opgesteld om overlast als gevolg van bouwverkeer te minimaliseren. Dit plan zal te zijner tijd met de belanghebbenden worden besproken.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Het bouwvlak aan de Koffiestraat is aangepast, vanwege verplaatsen van pad naar Groote Hove.
- In het stedenbouwkundig ontwerp is de woningtypologie aangepast: een tweekapper vervangen door een vrijstaande woning.
- Om planologisch te borgen dat ter plaatse van het bouwvlak voor het deel dat aan de Koffiestraat ligt enkel vrijstaande woningen en tweekappers gerealiseerd kunnen worden is de aanduiding 'aaneengebouwd' weggehaald.

Zienswijze 6 – d.d. 29 januari 2024, binnengekomen 29 januari 2024, zaaknummer 57942

Samenvatting

Reclamant is niet tegen het feit dat er huizen gebouwd gaan worden, maar wil garantie dat de leefbaarheid, het woongenot, de geluidsoverlast en met name de verkeersveiligheid gewaarborgd blijven.

<u>Verkeersveiligheid</u>:

- *Huidige situatie:*
  Reclamant geeft aan dat het aantal verkeersbewegingen op de Hommelsedijk in de huidige situatie extreem groot is en dat de Hommelsedijk niet is ingericht voor de hoeveelheid verkeersbewegingen. Volgens reclamant sluit de inrichting en beschikbare ruimte niet aan op zowel de verkeersbewegingen als de verschillende verkeerstypes, waardoor er reeds sprake is van een onacceptabele onveilige situatie. Het verkeer op de Hommelsedijk, tussen De Dieppoel en de Zandstraat, wordt veelvuldig gebruikt door zowel recreatieve en schoolgaande fietsers als wandelaars. Er wordt hier zeer hard gereden, waardoor het onveilig is voor fietsers en wandelaars. Voor aanwonenden is het tijdens de spits een hele toer om veilig hun eigen oprit te verlaten. Reclamant geeft aan dat het huidige verkeer naast extreme drukte zorgt voor geluidsoverlast.
- *Nieuwe situatie:*
  Reclamant geeft aan dat de in totaal 208 woningen, waarvan 183 woningen in deelgebied A en B met de ontsluiting op de Hommelsedijk, dagelijks nog veel meer extra verkeersbewegingen van auto's, fietsers en wandelaars op de Hommelsedijk veroorzaken als gevolg van zowel de nieuwe bewoners, bezorgdiensten als bezoekers. Reclamant geeft aan dat het aantal forensen dat gebruik gaat maken van de Hommelsedijk zal toenemen. Door de Traverse zal de route richting de dorpskern verkeersluw worden, waardoor het grootste deel van de extra verkeersbewegingen vanuit het nieuwe woongebied richting het noorden, over de Hommelsedijk, zal gaan om vanaf daar richting de N279 (via Zandstraat) of A50 (via Nistelrode) te gaan. De nieuwe ontwikkelingen rondom de sportvelden en nieuwbouw elders zijn hierbij nog niet meegenomen. Reclamant geeft aan dat de verkeersveiligheid en (geluids)overlast van de huidige bewoners hierdoor verder in het gedrang komen.
- *Verkeerstoets:*
  Reclamant geeft aan dat de verkeerstoets onjuist is uitgevoerd en dat er verkeerde aannames en uitgangspunten zijn gehanteerd. Op de Hommelsedijk is geen (nieuwe) meting uitgevoerd. De gebruikte data voor de Hommelsedijk zijn volgens reclamant oud en op een verkeerd moment (net na Coronacrisis) en op een verkeerde locatie (ter hoogte van Rodenburg) gemeten. Reclamant geeft aan dat de verkeerstoets opnieuw moet worden uitgevoerd met de juiste uitgangspunten voordat het bestemmingsplan in behandeling kan worden genomen.

Reactie

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.1. 'Verkeersaspecten'. In reactie op de zienswijzen hebben in 2024 nieuwe verkeerstellingen plaatsgevonden. De verkeerstoets is hierop geactualiseerd waarbij deze recente verkeerstellingen als uitgangspunt zijn gehanteerd. De conclusie van de verkeerstoets is dat het bestaande wegennet geschikt is om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Hierbij worden enkele maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid voorgesteld die in dit plan of bij de nadere uitwerking worden betrokken. Het betreft hier onder meer de verplaatsing van de bebouwde komgrens op zowel De Dieppoel en Vorstenbosseweg als het verplaatsen van de komgrens op de Hommelsedijk richting de grens Hommelsedijk/De Dieppoel en de aanwijzing van de Hommelsedijk tot aan De Dieppoel als 30-km zone. De Hommelsedijk wordt heringericht als erftoegangsweg (30 km/uur). Verder betreft het de toepassing van kruispuntplateaus ter plaatse van de aansluitingen van de toegangswegen van het plan op de bestaande infrastructuur. Bij de planoverstijgende verkeersonderzoeken en maatregelen waaraan wij werken en bij toekomstige ontwikkelingen, worden de effecten van de woningbouwontwikkeling aan de Nobisweg/Hommelsedijk meegenomen.

De huidige verkeersintensiteiten op de Hommelsedijk vallen binnen de richtlijnen. Helaas kunnen we als gemeente niets doen aan "verkeershufters" die een te hoge snelheid halen. In het buitengebied beschikken we over veel van dit soort wegen en wordt hard gereden. In het gemeentelijke mobiliteitsplan is de verkeerssituatie in het buitengebied een belangrijk onderwerp dat verder uitgewerkt wordt en waar dit soort locaties worden meegenomen.

Vanuit de gemeente is onlangs een éénrichtingsproef gehouden op de Zandstraat en Heuvelstraat, met name gericht op de spitsperiodes. We gaan deze proef evalueren en kijken welke conclusies hieruit getrokken kunnen worden.

<u>Procedures</u>:

- *Omgevingsdialoog:*
  Reclamant geeft aan dat de gepresenteerde 'Omgevingsdialoog-Overlegkalender' d.d. 9 november 2022 niet is gehanteerd, dat de stappen zijn overgeslagen of niet volledig zijn uitgevoerd en dat de omwonenden niet zijn geïnformeerd. Hierdoor werden de bewoners aan de Hommelsedijk tijdens de tweede inloopbijeenkomst op 28 november 2023 geconfronteerd met een bestemmingsplan van dubbele omvang, 208 woningen (183 woningen in deelgebied A en B in plaats van 93).
  Reclamant geeft aan dat het doordrukken van het bestemmingsplan als gevolg van een proceswijziging een onjuist uitgangspunt is. De omgevingsdialoog is volgens de reclamant niet correct en gedegen uitgevoerd en moet alsnog plaatsvinden met alle omwonenden van de Hommelsedijk voordat het plan in behandeling kan worden genomen.
- *Inspraak:*
  Reclamant geeft aan geen mogelijkheid tot inspraak te hebben gehad. Na de inloopbijeenkomst op 9 november 2022 heeft reclamant via verschillende kanalen verzocht om informatie en een keukentafelgesprek. Reclamant kreeg als reactie dat er niet met hen in gesprek wordt gegaan, aangezien reclamant geen directe omwonende is. Volgens reclamant hebben Ruimte voor Ruimte en BVH-Projectontwikkeling enkel oog voor hun eigen financiële winstbejag en heeft de dialoog niet juist en integer plaatsgevonden. Reclamant voelt zich niet serieus meegenomen in het proces.

Reclamant geeft aan dat het toenemende aantal woningen niet kan worden onderbouwd en dat het oorspronkelijke plan van november 2022 ruimschoots aan de woonvisie voldeed, waardoor de indruk wordt gewekt dat de toename van woningen berust op financieel gewin.

Reactie

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.4. 'Procedure'. Wij zijn van oordeel dat over deze ontwikkeling een uitgebreide en zorgvuldige omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden waarbij rekening is gehouden met de belangen van omwonenden.

Woon-en leefomgeving/planschade:

- *Woongenot:*
  Reclamant geeft aan met de komst van 208 extra woningen in een nieuwbouwwijk (met de daarbij behorende drukte en geluidsoverlast) te wonen in plaats van wonen in het groene, rustige en open buitengebied. Reclamant heeft hier in 2019 niet voor gekozen bij de aankoop van hun huis en geeft aan dat de komst van de woningen ten koste zal gaan van hun woongenot. In het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de omwonenden en wordt ook geen alternatief geboden voor het afnemende woongenot. Reclamant verwacht dat de waarde van hun woning zal dalen door de verslechtering van de leefomgeving van onze buurt en de toenemende verkeersintensiteiten en geluidsoverlast in de straat.

Reactie

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.2 'Gevolgen voor woon- en leefomgeving'. Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal het karakter van de bestaande omgeving en uitzicht inderdaad veranderen. Op basis van de uitgevoerde milieuonderzoeken blijkt dat met de plan en de verkeerstoename sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Door de sanering van de drie agrarische bedrijven in het kader van dit plan vindt op het gebied van luchtkwaliteit en geur een verbetering voor de woonomgeving plaats.

Beleid:

- *Reclamant geef aan dat de toename van het aantal woningen in deelgebied B niet strookt met de woonvisie van de gemeente, waarin staat dat er in de kernrandzone gebouwd kan worden, maar dat openheid en een doorkijk naar het buitengebied behouden moet blijven. Volgens reclamant is dit onmogelijk met het grote aantal woningen in deelgebied B en kan met een kleiner aantal woningen ook voldaan worden aan de gedefinieerde percentages van de verschillende woningtypes uit de woonvisie. De beoogde winst van de projectontwikkelaar kan niet bepalend zijn voor een bestemmingsplan.*

Reactie

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.5 'Beleid en regelgeving'. Samengevat zijn wij van oordeel dat het plan in overeenstemming is met het provinciale en gemeentelijke beleid en regelgeving. In samenhang met de aanpassing van enkele kaartjes is ook de

toelichting op onderdelen aangepast. Verder is de toelichting geactualiseerd waarbij eveneens is getoetst aan de Omgevingsvisie Bernheze (vastgesteld op 7 maart 2020) en de Omgevingsverordening Noord- Brabant (in werking getreden per 1 januari 2024).

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Actualisatie verkeerstoets op basis van de verkeerstellingen 2024 en op basis daarvan ook een actualisatie van het akoestisch onderzoek.
- Aanpassing enkele kaartjes plus toelichting.
- Actualisatie toelichting bestemmingsplan met onder meer resultaten toetsing aan Omgevingsvisie Bernheze en Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Zienswijze 8 – d.d. 31 januari 2024, binnengekomen 31 januari 2024, zaaknummer 58310

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van een perceel dat direct grenst aan het plangebied. Binnen het bestemmingsplan wordt woningbouw buiten de dorpskern (bestaand stedelijk gebied) mogelijk gemaakt. Reclamant vraagt naar een juiste borging van de overgangsrand en van het middengebied en vraagt waarom deze gebieden met borging niet zijn meegenomen in dit bestemmingsplan.

Reactie

Het middengebied (gebied tussen de plandelen B en C) maakt geen onderdeel uit van de planontwikkeling. Voor dit middengebied blijft de geldende bestemming ‘Agrarisch’ onverkort van kracht.

De landschappelijke inpassingen, die samenhangen met de woningbouwontwikkeling, zijn volgens het stedenbouwkundig plan in het bestemmingsplan Nobisweg/Hommelsedijk middels de bestemming ‘Groen’ planologisch geborgd.

Reclamant geeft aan de provincie regels heeft opgesteld waar de gemeente zich aan moet houden. In dat kader is het noodzakelijk dat er eerst een visie wordt op- en vastgesteld waarin de ontwikkelingsrichting wordt verantwoord en gemotiveerd. Uiteindelijk zal de provincie een herbegrenzingstraject moeten toepassen. Reclamant geeft aan dat de basis daarvoor bij de visie ligt. Reclamant valt op dat slechts een deel van de visie juridisch is vertaald in het Bestemmingsplan Hommelsedijk.

Reactie

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.5 ‘Beleid en regelgeving’. Samengevat zijn wij van oordeel dat het plan in overeenstemming is met het provinciale en gemeentelijke beleid en regelgeving. Aan deze ontwikkeling liggen op structuurniveau diverse visies met toekomstbeelden en onderbouwing ten grondslag. Het voorliggende bestemmingsplan beperkt zich tot de woningbouwontwikkeling en landschappelijke inpassing. Voor het overige, waaronder het middengebied, blijven de geldende bestemmingen gehandhaafd. In het kader van deze planontwikkeling is wel een eerste wensbeeld voor het middengebied ontwikkeld.

Reclamant wijst naar de bij de zienswijze gevoegde tekeningen waarop de visie op de Bebouwingsconcentratie is geprojecteerd op de kadastrale ondergrond met de plangrenzen. Reclamant merkt op dat de rode streeparcering, die volgens de legenda staat voor 'overgangsranden tussen woonlocaties en middengebied', grotendeels binnen het plangebied van Bestemmingsplan valt, maar voor ongeveer een derde deel niet. Dit derde deel valt precies samen met zijn kadastrale perceel. Dit roept bij reclamant een aantal vragen op wat deze aanduiding inhoudt.

Reactie

Voor wat betreft de onderbouwing van de aanduidingen uit de visie Bebouwingsconcentratie en de mogelijkheden hiervan wordt verwezen naar de toelichting bij deze visie. Deze visie is te vinden op de gemeentelijke website.

De visie verplicht niet om gehele zones in een keer te ontwikkelen. De mogelijkheid van ontwikkeling is afhankelijk van concrete ontwikkelingen en van grondposities. Van belang is dat bij concrete ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de in de visie geformuleerde uitgangspunten.

Bij het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de waarden in het gebied en de uitgangspunten, waaronder het open middengebied. Dit gebied maakt geen onderdeel uit van de planontwikkeling.

Verder is de landschappelijke inpassing al via een voorwaardelijke verplichting in het ontwerpbestemmingsplan geborgd.

Reclamant wijst erop dat volgens het provinciaal beleid de lagenbenadering van toepassing is en er sprake moet zijn van meerwaardecreatie. In de toelichting van het Bestemmingsplan Hommelsedijk wordt verwezen naar bijlage 2. Reclamant geeft aan dat deze bijlage 2 een beeldkwaliteitsplan waarin niet wordt ingegaan op de lagenbenadering. Dit lijkt essentieel te zijn voor de ontwikkeling, vooral met betrekking tot de uitstraling naar het middengebied. In het beeldkwaliteitsplan wordt gesteld dat 'het wensbeeld aantoont dat...', maar reclamant betwijfelt of een wensbeeld iets kan aantonen als er geen concrete afspraken aan ten grondslag liggen.

Reclamant vraagt zich af of in de paragraaf betreffende meerwaardecreatie in het Bestemmingsplan Hommelsedijk wordt gesteld dat het uitgangspunt van het bestemmingsplan is om veehouderijen te saneren en een woonlocatie te ontwikkelen met 208 woningen. Dit roept de vraag op of hierdoor de beleidsregel maatwerk voor omgevingskwaliteit/Ruimte-voor-Ruimte van toepassing is. Reclamant vraagt ook hoe de meerwaarde is gekwantificeerd en waarom is dit wel of niet is gebeurd.

Reclamant merkt op dat vervolgens wordt aangegeven dat er in het kader van de Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering "een precieze invulling van dit gebied wordt nader uitgewerkt in een inrichtings- en beplantingsplan". Volgens reclamant wordt hiermee geen kwaliteit geleverd, wordt niet voldaan aan de beleidsregel, en vindt daardoor ook geen meerwaardecreatie plaats.

Reactie

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.5 ‘Beleid en regelgeving’ waarin we uitgebreid ingaan op de meerwaardecreatie, lagenbenadering en kwaliteitsverbetering. Samengevat zijn wij van oordeel dat het plan in overeenstemming is met het provinciale en gemeentelijke beleid en regelgeving.

Reclamant merkt op dat er met de woonlocaties ook geen rekening te zijn gehouden met een (spuit)zone ten opzichte van de agrarische functie van zijn perceel, zoals ook uit Bijlage 2 blijkt. In artikel 5.1.7.3 wordt enkel een spuitzone met betrekking tot boom- en fruitteelt benoemd, maar een spuitzone dient juist ten opzichte van een agrarische bestemming in het algemeen te gelden en niet enkel niet nodig te zijn omdat op basis van een niet nader ingevuld c.q. juridisch vastgelegd wensbeeld voor het middengebied er geen fruit- en boomteelt in het middengebied wordt voorzien. Dit lijkt daarmee geen deugdelijke onderbouwing om geen spuitzone te hanteren; de agrarische functie van zijn perceel wordt daarmee immers belemmerd en er is geen enkele zekerheid of borging dat het middengebied er komt zoals eerder uiteengezet.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijzen over de spuitzone voor boom- en fruitteelt is de plangrens nabij de Heuvelstraat aangepast om een strook van 50 meter op het agrarisch buurperceel op te nemen met een verbod op gewasbeschermingsmiddelen (functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – spuitzone’). Hiermee is planologisch geborgd dat geen gewasbeschermingsmiddelen binnen een strook van 50 meter op het agrarisch buurperceel gebruikt mogen worden.
Tevens is binnen de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Woongebied’ en ‘Groen’ nabij de Heuvelstraat een strook van 7 meter voorzien van een functieaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding– afschermende maatregelen’ die het mogelijk maakt om afschermende maatregelen (bouwwerken met een hoogte van maximaal 4,5 m) tegen gewasbeschermingsmiddelen te realiseren.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- De plangrens nabij de Heuvelstraat is aangepast om een strook van 50 meter op het agrarisch buurperceel op te nemen met een verbod op gewasbeschermingsmiddelen (functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – spuitzone’).
- Tevens is binnen de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Woongebied’ en ‘Groen’ nabij de Heuvelstraat een strook van 7 meter voorzien van een functieaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding– afschermende maatregelen’ die het mogelijk maakt om afschermende maatregelen (bouwwerken met een hoogte van maximaal 4,5 m) tegen gewasbeschermingsmiddelen te realiseren.
- Actualisatie toelichting bestemmingsplan met onder meer resultaten toetsing aan Omgevingsvisie Bernheze en Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Zienswijze 9 – d.d. 29 januari 2024, binnengekomen 31 januari 2024, zaaknummer 58027

Samenvatting

Reclamant woont direct aan het plangebied. Reclamant geeft aan dat de komst van de woonlocatie nadelige gevolgen heeft en dat het plan in strijd is van een goede ruimtelijke ordening.

Het voornaamste bezwaar van reclamant ligt in de toename van verkeer en de aantasting van zijn woongenot. Daarom het verzoek om af te zien van de vaststelling van het plan en een minder grootschalig en verkeersveilig plan mogelijk te maken.

Verkeersaspecten

De Dodenhoeksestraat is een belangrijke ontsluitingsweg geworden voor verkeer vanuit Heeswijk-Dinther, Loosbroek, Vorstenbosch, Uden en Nistelrode (sluipverkeer A50) naar de N279 en verder. Reclamant geeft aan dat de Dodenhoeksestraat vanaf de Vorstenbosseweg gezien de wegbreedte niet geschikt is om al het verkeer van nu en in de toekomst voldoende te kunnen verwerken. Zeker in de ochtend- en avondspits, wanneer ook veel schoolgaand verkeer van deze weg gebruikt maakt, ontstaan er veel gevaarlijke situaties.

Reclamant vindt het vreemd dat in de aanbevelingen van Kragten geen aanpassingen aan de Dodenhoeksestraat worden voorgesteld, omdat juist op die plek al het verkeer samenkomt richting de N279. Reclamant geeft aan dat door zowel het nieuwe ontwerpbestemmingsplan als de doorgaande weg door Heeswijk-Dinther N606 (Traverse), die momenteel opnieuw ingericht wordt, de verkeersdrukte in de Dodenhoeksestraat zal toenemen.

Reclamant vreest voor verkeersonveiligheid en verkeersoverlast. Reclamant heeft de initiatiefnemer al eerder gewezen op de gevaarlijke situaties door druk verkeer middels een brief d.d. 22 januari 2022. Reclamant verzoekt om deze brief als herhaald ingelast te beschouwen. Het is voor reclamant onduidelijk hoe het college de belangen van omwonenden heeft meegewogen in het kader van verkeersveiligheid.

Reclamant vindt het opmerkelijk dat de conclusie en aanbevelingen uit het verkeersonderzoek van Kragten niet zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Volgens de reclamant blijkt niet uit het bestemmingsplan hoe rekening is gehouden met bovenstaande aanbevelingen. Het besluit lijkt dan ook onzorgvuldig tot stand te zijn gekomen en onvoldoende gemotiveerd waarom van de aanbevelingen wordt afgeweken. Zoals eerder gemeld, is er dus ook geen rekening gehouden met de Dodenhoeksestraat, noch is de verkeersdrukte in de Dodenhoeksestraat onderzocht. Hiermee is het besluit volgens de reclamant gebrekkig tot stand gekomen.

Reactie

Voor de zienswijzen over zowel verkeersonveiligheid en verkeersoverlast als de aanbevelingen uit het verkeersonderzoek wordt verwezen naar onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.1. ‘Verkeersaspecten’. In reactie op de zienswijzen hebben in 2024 nieuwe verkeerstellingen plaatsgevonden. De verkeerstoets is hierop geactualiseerd waarbij deze recente verkeerstellingen als uitgangspunt zijn gehanteerd. De conclusie van de verkeerstoets is dat het bestaande wegennet geschikt is om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Hierbij worden enkele maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid voorgesteld die in dit plan of bij de nadere uitwerking worden betrokken. Het betreft hier onder meer de verplaatsing van zowel de komgrens op De Dieppoel en Vorstenbosseweg als het verplaatsen van de komgrens richting de grens Hommelsedijk/De Dieppoel en de

aanwijzing van de Hommelsedijk tot aan De Dieppoel als 30-km zone. De Hommelsedijk wordt heringericht als erftoegangsweg (30 km/uur). Verder betreft het de toepassing van kruispuntplateaus ter plaatse van de aansluitingen van de toegangswegen van het plan op de bestaande infrastructuur. Bij de planoverstijgende verkeersonderzoeken en maatregelen waaraan wij werken en bij toekomstige ontwikkelingen, worden de effecten van de woningbouwontwikkeling aan de Nobisweg/Hommelsedijk meegenomen.

De bestaande verkeersproblemen bij de Dodenhoeksestraat dient de gemeente mee te nemen in de langere termijn plannen, in dit geval het mobiliteitsplan en niet in deze woningbouwontwikkeling. We moeten prioriteren en op basis daarvan keuzes maken.

Onlangs heeft de gemeente de studie naar de vierde poot verbindingsweg geactualiseerd. De gemeente doet vooruitlopend al onderzoek naar toekomstige ontsluitingen.

Woongenot en schade

Reclamant vreest voor aantasting van zijn woongenot. Hij vreest voor aantasting door verkeersoverlast, geluidsoverlast en/of stankoverlast. Al met al is hij van mening dat het realiseren van woningen ongepast is en dat het college zijn belangen onvoldoende heeft beoordeeld. Reclamant geeft verder aan dat de initiatiefnemer planschade kan voorkomen door een aanpassing van het plan. Reclamant geeft aan dat een goede ruimtelijke ordening vraagt dat de initiatiefnemer het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt.

Reactie

Wij verwijzen naar onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.2 ‘Gevolgen voor het woon- en leefklimaat’. Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal het karakter van de bestaande omgeving en uitzicht veranderen. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat met de plan en de verkeerstoename sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Door de sanering van de drie agrarische bedrijven in dit plan vindt op het gebied van luchtkwaliteit en geur een verbetering voor de woonomgeving plaats.

Alternatieven

Reclamant geeft aan dat de gemeente volgens de wet dient te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening en daarmee ook andere mogelijke locaties hoort te onderzoeken.

Reactie

Wij verwijzen naar onze reactie onder paragraaf 2.4. waarin de toetsing aan het provinciale en gemeentelijke beleid en regelgeving is onderbouwd. Op structuurniveau heeft de afweging van potentiële locaties met toepassing van de lagenbenadering plaatsvonden. Samengevat zijn wij van oordeel dat het plan in overeenstemming is met het provinciale en gemeentelijke beleid en regelgeving.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Actualisatie verkeerstoets op basis van de verkeerstellingen 2024 en op basis daarvan ook een actualisatie van het akoestisch onderzoek.
- Actualisatie toelichting bestemmingsplan met onder meer resultaten toetsing aan Omgevingsvisie Bernheze en Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Zienswijze 10 – d.d. 9 januari 2024, binnengekomen 10 januari 2024, zaaknummer 56148

Samenvatting

Reclamant verwacht dat door de wijziging van dit bestemmingsplan het aantal verkeersbewegingen dusdanig toe zal nemen, dat de veiligheid aan de Eikenhoek en Dodenhoeksestraat in het geding zullen komen.

Reclamant is van mening dat de bouw van woningen zeer belangrijk is, maar vraagt wel aandacht voor het aanpakken van de verkeerssituatie, voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woningen, om te voorkomen dat de veiligheid en de leefomgeving in het gedrang komen tijdens en na de bouw. Reclamant onderbouwt zijn zienswijze met de volgende zorgen en suggesties.

- *Reclamant maakt zich zorgen over de verkeersafwikkeling. Reclamant geeft aan dat de wegen in de huidige situatie al belast zijn, dat de bermen een slechte conditie hebben en dat de kans op schade aan voertuigen bij tegenliggers groot is.*
- *Reclamant geeft aan dat wandelaars en fietsers in de huidige situatie op de Dodenhoeksestraat, Nobisweg, Vorstenbosseweg en de Zandstraat onveilig zijn en er al een aantal keren ongelukken/aanrijdingen zijn gebeurd. De Dodenhoeksestraat, die veelvuldig gebruikt wordt door schoolgaande jeugd, is gevaarlijk en onoverzichtelijk. Ondanks een inrijdverbod maakt vrachtverkeer veel gebruik van de hierboven genoemde wegen.*
- *Reclamant geeft aan dat door de drukte tijdens de spitstijden, de hierboven genoemde wegen zo druk zijn, dat het onmogelijk is om van Eikenhoek richting Vorstenbosch te rijden.*
- *Door toegenomen verkeer, geluidsoverlast, gevaarlijke manoeuvres, vrachtverkeer en beperkte/gevaarlijke toegang tot het perceel van reclamant aan de Dodenhoeksestraat is het woongenot van reclamant verminderd.*
- *Reclamant doet een suggestie om door middel van de besproken rondweg/4e poot, het grootste deel van het verkeer om te leiden, waardoor de druk op bovengenoemde wegen kan afnemen.*
- *Reclamant vraagt om standpuntpunt van de gemeente op bovengenoemde problemen, welke maatregelen worden genomen om de huidige situatie aan te pakken en te voorkomen dat het wegstelsel nog verder overbelast gaat worden en op welke termijn deze maatregelen zullen plaatsvinden.*
- *Reclamant verzoekt deze maatregelen uit te voeren voordat de kavels uitgegeven worden en het bouwverkeer toeneemt. Reclamant verzoekt eerst de wegen aan te pakken om problemen, zoals verslechtering van het woongenot en ongelukken, te voorkomen.*

Reactie

Voor de zienswijzen over verkeer wordt verwezen naar onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.1. ‘Verkeersaspecten’. In reactie op de zienswijzen hebben in 2024 nieuwe verkeerstellingen plaatsgevonden. De verkeerstoets is hierop geactualiseerd waarbij deze recente verkeerstellingen als uitgangspunt zijn gehanteerd. De conclusie van de verkeerstoets is dat het bestaande wegennet geschikt is om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Hierbij worden enkele maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid

voorgesteld die in dit plan of bij de nadere uitwerking worden betrokken. Het betreft hier onder meer de verplaatsing van zowel de komgrens op De Dieppoel en Vorstenbosseweg als het verplaatsen van de komgrens richting de grens Hommelsedijk/De Dieppoel en de aanwijzing van de Hommelsedijk tot aan De Dieppoel als 30-km zone. De Hommelsedijk wordt heringericht als erftoegangsweg (30 km/uur). Verder betreft het de toepassing van kruispuntplateaus ter plaatse van de aansluitingen van de toegangswegen van het plan op de bestaande infrastructuur. Bij de planoverstijgende verkeersonderzoeken en maatregelen waaraan wij werken en bij toekomstige ontwikkelingen, worden de effecten van de woningbouwontwikkeling aan de Nobisweg/Hommelsedijk meegenomen.

Handhaving van verkeersovertredingen (zoals gebruik maken van wegen ondanks inrijverbod), ligt niet bij de gemeente maar bij de politie.

Onlangs heeft de gemeente de studie naar de vierde poot verbindingsweg geactualiseerd. De gemeente doet vooruitlopend al onderzoek naar toekomstige ontsluitingen.

Voor wat betreft de zienswijze die ingaat op het woongenot wordt verwezen naar onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.2 ‘Gevolgen voor het woon- en leefklimaat’. Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal het karakter van de bestaande omgeving en uitzicht veranderen. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat met de plan en de verkeerstoename sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Door de sanering van de drie agrarische bedrijven in dit plan vindt op het gebied van luchtkwaliteit en geur een verbetering voor de woonomgeving plaats.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Actualisatie verkeerstoets op basis van de verkeerstellingen 2024 en op basis daarvan ook een actualisatie van het akoestisch onderzoek.

Zienswijze 11 – d.d. 25 januari 2024, binnengekomen 26 januari 2024, zaaknummer 57757

Samenvatting

Reclamant geeft aan niet tegen het plan te zijn, maar geeft aan dat de ontsluiting c.q. aanpassing van de huidige wegen voor aanvang van de bouw moet plaatsvinden.

Verkeer:

> *Reclamant maakt zicht zorgen over de verkeersveiligheid en het woongenot bij de uitvoering van het plan. Reclamant geeft aan dat de situatie momenteel al zorgelijk is en dat door de toenemende drukte op Nobisweg, Dodenhoeksestraat en de Vorstenbosseweg al meerdere ongelukken zijn gebeurd. Daarnaast geeft reclamant aan dat het in de huidige situatie al lastig is om de oprit te verlaten.*

Reactie

Voor de zienswijzen ten aanzien van verkeer wordt verwezen naar onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.1. ‘Verkeersaspecten’. In reactie op de zienswijzen hebben in 2024 nieuwe

verkeerstellingen plaatsgevonden. De verkeerstoets is hierop geactualiseerd waarbij deze recente verkeerstellingen als uitgangspunt zijn gehanteerd. De conclusie van de verkeerstoets is dat het bestaande wegennet geschikt is om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Hierbij worden enkele maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid voorgesteld die in dit plan of bij de nadere uitwerking worden betrokken. Het betreft hier onder meer de verplaatsing van zowel de komgrens op De Dieppoel en Vorstenbosseweg als het verplaatsen van de komgrens richting de grens Hommelsedijk/De Dieppoel en de aanwijzing van de Hommelsedijk tot aan De Dieppoel als 30-km zone. De Hommelsedijk wordt heringericht als erftoegangsweg (30 km/uur). Verder betreft het de toepassing van kruispuntplateaus ter plaatse van de aansluitingen van de toegangswegen van het plan op de bestaande infrastructuur. Bij de planoverstijgende verkeersonderzoeken en maatregelen waaraan wij werken en bij toekomstige ontwikkelingen, worden de effecten van de woningbouwontwikkeling aan de Nobisweg/Hommelsedijk meegenomen.

De bestaande verkeersproblemen bij de Dodenhoeksestraat dient de gemeente mee te nemen in de langere termijn plannen, in dit geval het mobiliteitsplan en niet in deze woningbouwontwikkeling. We moeten prioriteren en op basis daarvan keuzes maken.

Woongenot en waardevermindering woning.

> *Reclamant voorziet met de uitvoering van bovenstaand plan een toename van geluidsoverlast, trillingen en fijnstof als gevolg van de toenemende vrachtauto's. De verkeersveiligheid en het woongenot komt hierdoor in het geding.*
>
> *Reclamant geeft aan dat de waarde van de woning sterk zal verminderen, door de verslechtering van de leefomgeving van de buurt en de hoge verkeersintensiteiten in de straten.*

Reactie

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.2 'Gevolgen voor het woon- en leefklimaat'. Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal het karakter van de bestaande omgeving en uitzicht veranderen. Op basis van de uitgevoerde milieuonderzoeken blijkt dat met de plan en de verkeerstoename sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Door de sanering van de drie agrarische bedrijven in dit plan vindt op het gebied van luchtkwaliteit en geur een verbetering voor de woonomgeving plaats.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Actualisatie verkeerstoets op basis van de verkeerstellingen 2024 en op basis daarvan ook een actualisatie van het akoestisch onderzoek.

Zienswijze 12 – d.d. 25 januari 2024, binnengekomen 26 januari 2024, zaaknummer 57760

Samenvatting

Reclamant is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan voor de Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk in Heeswijk-Dinther. Het perceel met daarop de woning en het bedrijf van reclamant ligt direct tegen het plangebied aan. Het betreft een recreatief en agrarisch

bedrijf waar gasten in gezins- of groepsverband verblijven en overnachten in een groepsaccommodatie of een appartement (boerenhotel). Naast de bestaande bebouwing heeft reclamant een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van een recreatief woongebouw met 5 verblijven.

<u>Omgevingsdialoog</u>

- *Reclamant geeft aan op 9 november 2022 niet op de juiste wijze voorgelicht te zijn over de plannen. Op het moment dat het plan ontstond om drie agrarische bedrijven in de nabijheid, waarvan één direct grenzend aan het bedrijf van de reclamant, in aanmerking te laten komen voor ruimte voor ruimte ontwikkeling, waren de reclamanten direct betrokkenen. Reclamant geeft aan dat de gemeente Bernheze de reclamant op de hoogte had kunnen stellen om zo vooraf al tot een betere afstemming te komen. Reclamant geeft aan in eerste instantie geïnformeerd te zijn over een plan van 118 wooneenheden. Later blijkt dat het bijna het dubbele is, zonder dat zij op de hoogte zijn gebracht of gehouden over deze verdere ontwikkeling.*

Reactie

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.4. 'Procedure'. Wij zijn van mening dat over deze ontwikkeling een uitgebreide en zorgvuldige omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden waarbij rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Aangezien reclamant direct aan het plangebied grenst, hebben naast de twee inloopbijeenkomsten meerdere keukentafelgesprekken plaatsgevonden met de reclamant.

Gevolgen bedrijfsvoering

- *Reclamant vreest dat zijn bedrijf niet op normale wijze voortgezet kan worden, omdat de kans op overlast voor omwonenden met dit aantal verviervoudigd is door de komst van een appartementencomplex van 3 verdiepingen, met in totaal 25 appartementen en 3 ruimte-voor-ruimte kavels. Hierdoor zal het aantal direct omwonenden voor het bedrijf van de reclamant oplopen tot 59 omwonenden in plaats van 15 omwonenden ter plaatse van de geplande 5 ruimte-voor-ruimte kavels.*
- *Reclamant maakt zich zorgen over de toekomstige bedrijfsvoering, zowel beperkingen met betrekking tot uitbreidingsmogelijkheden als een lagere bezettingsgraad met verminderde inkomsten tot gevolg. Reclamant verwijst hierbij naar artikel 8.5.1. 'voorwaardelijke verplichting geluid – omgevingslawaai', waarin onder andere is opgenomen dat op basis van de normstelling uit de VNG, middels een akoestisch onderzoek of een reële kwantitatieve onderbouwing/berekening, aangetoond dient te worden dat ter plaatse van de beoogde woningen een goed woon- en leefklimaat heerst én dat de (toekomstige) bedrijfsvoering niet wordt belemmerd.*
- *In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven dat zowel voor de groepsaccommodatie als voor de manege niet wordt voldaan aan de gewenste richtafstand. Het is reclamant onduidelijk waarom de gemeente bewust wenst af te wijken van de gewenste richtafstand. Klachten en eventuele procedures over vermeende geluidsoverlast zullen volgens reclamant ongetwijfeld leiden tot*

belemmeringen van de bedrijfsvoering. Reclamant maakt zich zorgen over klachten van toekomstige bewoners van het appartementencomplex over geluid als gevolg van de recreanten die, met name in de lente en de zomer, buiten verblijven. Reclamant is van mening dat de gemeente hier rekening mee had moeten houden door woningen alleen op een grotere afstand van het perceel mogelijk te maken. Reclamant vraagt zich af of er voldoende onderzoek is gedaan naar het effect van een geluidswal op het beperken van geluidsoverdracht. Ook vraagt reclamant zich af of hem de garantie wordt geboden dat het voortbestaan van zijn bedrijf wordt gewaarborgd met deze geluidswal. Daarnaast maakt reclamant zich zorgen over de mogelijkheid dat een geluidswal niet voldoende zal zijn voor alle bewoners van het appartementencomplex. Hij vreest dat hij dan bepaalde doelgroepen moet gaan uitsluiten, wat zijn bedrijfsvoering zal beperken en een negatief effect zal hebben op het financiële resultaat.

- *Reclamant is door gemeente benaderd om te stoppen met intensieve veehouderij en is vervolgens ruim 8 jaar in overleg met gemeente geweest voor verkrijgen van planologische toestemming voor recreatief dag- en nachtverblijf. Bij reclamant leven veel zorgen over voortzetting bedrijf zonder omzetverlies.*
- *Het perceel van reclamant heeft nog steeds een agrarische bestemming en is nu deels als paardenhouderij in bedrijf. Andere invulling bedrijf wordt door korte afstand woonbestemming beperkt.*

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijzen over normale voortzetting van het bedrijf van reclamant en de toekomstige mogelijkheden in relatie tot de afstand van de beoogde woonlocatie is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek industrielawaai is als bijlage bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd. In dit onderzoek is op basis van een analyse van de directe omgeving van het plangebied nader geluidonderzoek uitgevoerd naar twee niet-agrarische bedrijven, waaronder het bedrijf van reclamant. In dit onderzoek is enerzijds nagegaan of de realisatie van de woonlocatie van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen. Anderzijds is in het onderzoek gekeken of bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen woonlocatie. Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat vanuit de activiteiten ter plaatse van Hommelsedijk 6a (bestemming Agrarisch met planologisch mogelijkheden voor een paardenhouderij en een boertel) er op basis van de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus voor geen van de deelgebieden van de woonlocatie beperkingen zijn ten aanzien van de ontwikkeling van woningen. Wel is er ter plaatse van de woningen aan de noordoostzijde van deelgebied B sprake van maximale geluidniveaus die meer bedragen dan de richtwaarde uit de VNG-publicatie. Hoewel deze geluidniveaus veroorzaakt worden door stemgeluid, wat op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer bij het bepalen van de geluidsniveaus buiten beschouwing blijft, dient dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter wel beoordeeld te worden. In het kader daarvan is onderzoek uitgevoerd naar een geluidwerende voorziening. Bij een schermhoogte van 4 meter wordt in alle beoordelingsperioden en ter plaatse van alle beoogde woningen voldaan aan de richtwaarde voor maximale geluidniveaus. Bij een lager schermhoogte dienen aanvullende geluidwerende voorzieningen aan de nieuwbouwwoningen te worden getroffen. Gesteld kan

worden dat daarmee sprake zal zijn een goed woon-en leefklimaat. Ongeacht de schermhoogte wordt de (toekomstige) bedrijfsvoering niet belemmerd. Daarnaast is de gemeente in gesprek met reclamant om te bekijken wat eventuele andere mogelijkheden zijn op het terrein, ook in kader van VAB-beleid (beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing). Eventuele toekomstige ontwikkelingen op het terrein van reclamant maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan voor de woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk.

- *Aan bezwaren bewoners Koffiestraat en Dieppoel is tegemoet gekomen door woongebied te ontsluiten op de Hommelsedijk. Hierbij is onvoldoende rekening gehouden met belangen en veiligheid van recreatief bedrijf en gasten. Toename verkeer en twee ontsluitingen zorgen voor onveilige situatie. De verkeerstoets bevat een aantal maatregelen voor Hommelsedijk. Niet duidelijk is welke maatregelen daadwerkelijk worden genomen.*

Reactie

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.1. ‘Verkeersaspecten’. In reactie op de zienswijzen hebben in 2024 nieuwe verkeerstellingen plaatsgevonden. De verkeerstoets is hierop geactualiseerd waarbij deze recente verkeerstellingen als uitgangspunt zijn gehanteerd. De conclusie van de verkeerstoets is dat het bestaande wegennet geschikt is om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Hierbij worden enkele maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid voorgesteld die in dit plan of bij de nadere uitwerking worden betrokken. Het betreft hier onder meer de verplaatsing van zowel de komgrens op De Dieppoel en Vorstenbosseweg als het verplaatsen van de komgrens richting de grens Hommelsedijk/De Dieppoel en de aanwijzing van de Hommelsedijk tot aan De Dieppoel als 30-km zone. De Hommelsedijk wordt heringericht als erftoegangsweg (30 km/uur). Verder betreft het de toepassing van kruispuntplateaus ter plaatse van de aansluitingen van de toegangswegen van het plan op de bestaande infrastructuur. Bij de planoverstijgende verkeersonderzoeken en maatregelen waaraan wij werken en bij toekomstige ontwikkelingen, worden de effecten van de woningbouwontwikkeling aan de Nobisweg/Hommelsedijk meegenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Naar aanleiding van de zienswijze is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (toegevoegd aan de bijlage bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan);
- Het akoestisch scherm is zowel in de regels, op de verbeelding en het stedenbouwkundig plan meegenomen:
    - de ‘voorwaardelijke verplichting geluid – omgevingslawaai’ onder artikel 8.5.1. van het bestemmingsplan aangepast. In de regels wordt geborgd dat er een geluidscherm van maximaal 4 meter wordt gerealiseerd ten behoeve van geluidafscherming. Tevens is in artikel 4.2.2 de regeling met betrekking tot geluidwerende voorzieningen aangepast op basis van resultaten van het akoestisch onderzoek industrielawaai.
    - de Bestemming ‘Groen’ en 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' in aansluiting op Hommelsedijk 6a is aangepast.

Zienswijze 13 – d.d. 30 december 2024, binnengekomen 4 januari 2024, zaaknummer 55717

Samenvatting

Reclamant is direct aanwonende van het projectplan Nieuwbouw Hommelsedijk-Nobisweg.

Alhoewel reclamant begrip heeft voor de noodzaak van de woningen en de mogelijkheid voor agrariërs om te kunnen stoppen, heeft hij grote bezwaren tegen het plan vanwege de verkeersproblemen. Het verkeersprobleem, o.a. voor de verkeersveiligheid op de Nobisweg, dient eerst te zijn opgelost, bijvoorbeeld met een vierde poot op de rotonde van Hulsakker-Hoog Beugt, en de aansluiting naar de Hommelsedijk (waarmee zowel de nieuwe als bestaande wijk kan ontsluiten richting kanaal en verder), voordat in een opvolgende fase woningen kunnen worden gerealiseerd.

Reactie

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.1. 'Verkeersaspecten'. In reactie op de zienswijzen hebben in 2024 nieuwe verkeerstellingen plaatsgevonden. De verkeerstoets is hierop geactualiseerd waarbij deze recente verkeerstellingen als uitgangspunt zijn gehanteerd. De conclusie van de verkeerstoets is dat het bestaande wegennet geschikt is om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Hierbij worden enkele maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid voorgesteld die in dit plan of bij de nadere uitwerking worden betrokken. Het betreft hier onder meer de verplaatsing van zowel de komgrens op De Dieppoel en Vorstenbosseweg als het verplaatsen van de komgrens richting de grens Hommelsedijk/De Dieppoel en de aanwijzing van de Hommelsedijk tot aan De Dieppoel als 30-km zone. De Hommelsedijk wordt heringericht als erftoegangsweg (30 km/uur). Verder betreft het de toepassing van kruispuntplateaus ter plaatse van de aansluitingen van de toegangswegen van het plan op de bestaande infrastructuur. Bij de planoverstijgende verkeersonderzoeken en maatregelen waaraan wij werken en bij toekomstige ontwikkelingen, worden de effecten van de woningbouwontwikkeling aan de Nobisweg/Hommelsedijk meegenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Actualisatie verkeerstoets op basis van de verkeerstellingen 2024 en op basis daarvan ook een actualisatie van het akoestisch onderzoek.

Zienswijze 14 – d.d. 30 januari 2024, binnengekomen 31 januari 2024, zaaknummer 58175

Samenvatting

Reclamant heeft geen bezwaar tegen de woningbouw in het gebied maar heeft wel bezwaar tegen het bestemmingsplan omdat er geen verbetering meegenomen wordt in de verkeerssituatie van de Nobisweg.

De Nobisweg heeft al veel doorgaand (vracht) verkeer zonder de aanleg van een veilige voorziening in de vorm van een trottoir zoals bij de Hommelsedijk nu wel gebeurt. Ook vindt

reclamant het een gemiste kans dat er geen plan gemaakt wordt om het doorgaande (vracht) verkeer door de Kerktraat en Nobisweg te verminderen, bijvoorbeeld door middel van een rondweg om 'Het Retsel' heen of door de Retselseweg direct te verbinden met de Vorstenbosseweg.

Reactie

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.1. 'Verkeersaspecten'. In reactie op de zienswijzen hebben in 2024 nieuwe verkeerstellingen plaatsgevonden. De verkeerstoets is hierop geactualiseerd waarbij deze recente verkeerstellingen als uitgangspunt zijn gehanteerd. De conclusie van de verkeerstoets is dat het bestaande wegennet geschikt is om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Hierbij worden enkele maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid voorgesteld die in dit plan of bij de nadere uitwerking worden betrokken. Het betreft hier onder meer de verplaatsing van zowel de komgrens op De Dieppoel en Vorstenbosseweg als het verplaatsen van de komgrens richting de grens Hommelsedijk/De Dieppoel en de aanwijzing van de Hommelsedijk tot aan De Dieppoel als 30-km zone. De Hommelsedijk wordt heringericht als erftoegangsweg (30 km/uur). Verder betreft het de toepassing van kruispuntplateaus ter plaatse van de aansluitingen van de toegangswegen van het plan op de bestaande infrastructuur. Bij de planoverstijgende verkeersonderzoeken en maatregelen waaraan wij werken en bij toekomstige ontwikkelingen, worden de effecten van de woningbouwontwikkeling aan de Nobisweg/Hommelsedijk meegenomen.

De gemeente is een vrachtwagenverbod voor Bernheze aan het voorbereiden waarin we het doorgaande (sluipverkeer) vrachtverkeer in de toekomst zo veel mogelijk willen weren.

De studie naar de rondweg vierde poot is geactualiseerd en in het college vastgesteld met een notitie ter informatie richting gemeenteraad.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Actualisatie verkeerstoets op basis van de verkeerstellingen 2024 en op basis daarvan ook een actualisatie van het akoestisch onderzoek.

Zienswijze 15 – d.d. 21 januari 2024, binnengekomen 23 januari 2024, zaaknummer 57258

Reclamant vraagt om twee aanpassingen in het plan, te weten (1) het verwijderen van het indicatief wandelpad uitkomend op de Zandstraat en (2) de wegafsluiting van de Zandstraat door een knip om toename van de verkeersonveilige situatie te voorkomen.

Ter onderbouwing:

- *Het wandelpad langs de watergang uitkomend op de Zandstraat, zoals gepresenteerd tijdens de inloopbijeenkomst (pagina 18), is in strijd met afspraken tussen het Waterschap Aa en Maas en bewoners. Op verzoek van het Waterschap is de watergang in 2023 verlegd waarbij de afspraken zijn gemaakt dat er geen doorgang en/of wandelpad zal ontstaan. Begin 2024 wordt door het Waterschap een hek geplaatst om de doorgang af te sluiten.*

Reactie

Per abuis is op de gepresenteerde kaart tijdens de inloopbijeenkomst het wandelpad richting Zandstraat opgenomen. Vanzelfsprekend worden de afspraken tussen reclamant en het waterschap gerespecteerd. Het wandelpad richting Zandstraat is inmiddels van de tekeningen verwijderd.

- *De verkeerssituatie in de Zandstraat is momenteel al vaak zeer onveilig (zie tevens brandbrief). De genomen snelheidsbeperkende maatregelen (waaronder wegversmallingen, verbod vrachtverkeer) hebben geen of nauwelijks effect. Het ontwerpbestemmingsplan biedt hiervoor geen oplossingen en laat deze situatie verslechteren. De Zandstraat is de directe verbinding tussen beide deelplannen en dit gaat resulteren in extra (sluip)verkeer tussen Hommelsedijk en Vorstenbosseweg.*
- *Het plan kan leiden tot het overschrijden van de (voorkeurs)grenswaarde geluidshinder hetgeen niet is meegenomen in de Toelichting, 5.1.5.2 en het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (bijlage 11). Om te voorkomen dat de (voorkeurs)grenswaarde geluidshinder wordt overschreden, dient er minder verkeer door de Zandstraat te komen, zodat het woongenot van de bewoners niet verder wordt aangetast. Dit ontbreekt nu in het voorliggende bestemmingsplan. Op de Zandstraat wordt een toename van 65% van het aantal motorvoertuigen verwacht (zie toelichting verkeerstoets in de "Bijlagen toelichting 5.5"). Voorstel in het plan is het verbreden van de weg naar 5,5 meter, in plaats van het reduceren van het aantal motorvoertuigen dat past bij de weg (richtgetal van ongeveer 300 mtv/dag, voor een weg van 3m breed). Reclamant verzoekt om zowel gezien de (voorkeurs)grenswaarde geluidshinder alsmede de verwachte toename van het aantal motorvoertuigen de weg af te sluiten middels een knip. Dit is nu nog opgenomen als alternatief en dient naar de mening van reclamant de definitieve aanpak te zijn.*

Reactie

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.1. ‘Verkeersaspecten’. In reactie op de zienswijzen hebben in 2024 nieuwe verkeerstellingen plaatsgevonden. De verkeerstoets is hierop geactualiseerd waarbij deze recente verkeerstellingen als uitgangspunt zijn gehanteerd. De conclusie van de verkeerstoets is dat het bestaande wegennet geschikt is om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Hierbij worden enkele maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid voorgesteld die in dit plan of bij de nadere uitwerking worden betrokken. Het betreft hier onder meer de verplaatsing van zowel de komgrens op De Dieppoel en Vorstenbosseweg als het verplaatsen van de komgrens richting de grens Hommelsedijk/De Dieppoel en de aanwijzing van de Hommelsedijk tot aan De Dieppoel als 30-km zone. De Hommelsedijk wordt heringericht als erftoegangsweg (30 km/uur). Verder betreft het de toepassing van kruispuntplateaus ter plaatse van de aansluitingen van de toegangswegen van het plan op de bestaande infrastructuur. Bij de planoverstijgende verkeersonderzoeken en maatregelen waaraan wij werken en bij toekomstige ontwikkelingen, worden de effecten van de woningbouwontwikkeling aan de Nobisweg/Hommelsedijk meegenomen.

Vanuit de gemeente is onlangs een eenrichtingsproef gehouden op de Zandstraat en Heuvelstraat, met name gericht op de spitsperiodes. We gaan deze proef evalueren en kijken welke conclusies hieruit getrokken kunnen worden

Als gevolg van de verkeerstoename verwacht reclamant ook een overschrijding van de (voorkeurs)grenswaarde geluidhinder en daarmee een aantasting van het woongenot.

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.2 ‘Gevolgen voor het woon- en leefklimaat’. Volgens het akoestisch onderzoek is er ter plaatse van de Zandstraat geen sprake van een overschrijding van de grenswaarde geluidhinder zodat er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Het indicatief wandelpad uitkomend op de Zandstraat is van de gepresenteerde kaart tijdens de inloopbijeenkomst verwijderd.
- Actualisatie verkeerstoets op basis van de verkeerstellingen 2024 en op basis daarvan ook een actualisatie van het akoestisch onderzoek.

Zienswijze 16 – d.d. 26 januari 2024, binnengekomen 26 januari 2024, zaaknummer 57786

Samenvatting
Reclamant is niet tegen het plan maar is wel kritisch voor wat betreft de eigen leefbaarheid, woongenot en verkeersveiligheid. Reclamant is teleurgesteld over de manier waarop de belangen van omwonenden en bewoners door de gemeente worden behartigd. Ter onderbouwing:

- *Voor wat betreft de procedure is volgens reclamant sprake geweest van een slechte communicatie, zijn de gepresenteerde plannen een maand na de bijeenkomst al weer gewijzigd, is er geen omgevingsdialoog uitgevoerd, geen inspraakavond georganiseerd en is het keukentafelgesprek gevoerd op basis van verkeerde informatie.*

Reactie
Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.4. ‘Procedure’. Wij zijn van oordeel dat over deze ontwikkeling een uitgebreide en zorgvuldige omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden waarbij rekening is gehouden met de belangen van omwonenden.

- *Wat betreft het aspect verkeer betreft, is volgens reclamant de verkeerstoets onjuist uitgevoerd en is niet op alle wegen correct gemeten. Verder is er sprake van schrijnende verkeershinder in de Zandstraat (snelheden en verboden worden niet gehandhaafd, verkeersremmende maatregelen hebben een averechts effect, fietsers ondervinden grote hinder, wegen en bermen zijn zwaar beschadigd en ongevallen leiden niet tot acties). Buurtbewoners pleiten al jaren voor een analyse naar de ontsluiting van Heeswijk-Dinther om de verkeersdruk aan te pakken. Het verkeer vanuit Vorstenbosch zal meer hinder gaan ondervinden van de grote verkeersstroom vanuit het plan.*

Reactie
Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.1. ‘Verkeersaspecten’. In reactie op de zienswijzen hebben in 2024 nieuwe verkeerstellingen plaatsgevonden. De verkeerstoets is hierop geactualiseerd waarbij deze recente verkeerstellingen als uitgangspunt zijn gehanteerd. De conclusie van de verkeerstoets is dat het bestaande wegennet geschikt is om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Hierbij worden enkele maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid voorgesteld die in dit plan of bij de nadere uitwerking worden betrokken. Het betreft hier onder meer de verplaatsing van zowel de komgrens op De Dieppoel en Vorstenbosseweg als het verplaatsen van de komgrens richting de grens Hommelsedijk/De Dieppoel en de aanwijzing van de Hommelsedijk tot aan De Dieppoel als 30-km zone. De Hommelsedijk wordt heringericht als erftoegangsweg (30 km/uur). Verder betreft het de toepassing van kruispuntplateaus ter plaatse van de aansluitingen van de toegangswegen van het plan op de bestaande infrastructuur. Bij de planoverstijgende verkeersonderzoeken en maatregelen waaraan wij werken en bij toekomstige ontwikkelingen, worden de effecten van de woningbouwontwikkeling aan de Nobisweg/Hommelsedijk meegenomen.

- *Reclamant is van mening dat zijn (woon)belangen ernstig worden geschaad door verslechtering leefomgeving, zeer hoge verkeersintensiteit, wijziging huidig weidse uitzicht, ruis over mogelijke rondweg en geen compensatie voor omwonenden in vorm van extra groen, wandelpaden of vrije natuur. Reclamant is genoodzaakt planschade te verhalen.*

Reactie
Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.2 'Gevolgen voor het woon- en leefklimaat'. Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal het karakter van de bestaande omgeving en uitzicht inderdaad veranderen. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat met de plan en de verkeerstoename sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Door de sanering van de drie agrarische bedrijven in dit plan vindt op het gebied van luchtkwaliteit en geur een verbetering voor de woonomgeving plaats.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Actualisatie verkeerstoets op basis van de verkeerstellingen 2024 en op basis daarvan ook een actualisatie van het akoestisch onderzoek.

Zienswijze 17 – d.d. 25 januari 2024, binnengekomen 29 januari 2024, zaaknummer 57854

Samenvatting
Reclamant is positief voor wat betreft het (beperkt) bouwen in het plangebied maar is volledig tegen het plan wat voorligt. Volgens reclamant zou het plan terug naar de tekentafel dienen te gaan, omdat niet voldaan is aan de juiste procedurele stappen en er onvoldoende inhoudelijke onderbouwing is. Ter onderbouwing de argumenten:

<u>Procedurele fouten</u>
- *De in het plan opgenomen verkeerstoets is misleidend en onjuist uitgevoerd. Zo is sprake van verkeerde aannames en telmomenten die niet de huidige situatie weergeven. De conclusies en aanbevelingen die in het plan staan zijn niet goed onderbouwd en zullen niet tot een veilige verkeerssituatie leiden. Dit is in eerdere communicatie met de gemeente al aan de orde gebracht en in detail onderbouwd.*
- *De intensivering van het bouwplan ten opzichte van de eerste ideeën is naar de mening van reclamant niet onderbouwd, niet ter tafel gekomen tijdens inspraakrondes en wordt als voldongen feit ingebracht.*
- *De verdichting in het bouwplan staat haaks op de woonvisie van de gemeente zelf, waarbij in de kernrandzone wel gebouwd zou kunnen worden, maar waarbij openheid en doorkijk van het buitengebied gewaarborgd blijft. Aan deze woonvisie wordt niet voldaan.*
- *Het plan wordt versneld door de procedures heen geduwd om te voorkomen dat het plan onder de nieuwe wetgeving gaat vallen. Gezien de daadwerkelijke uitvoer van plannen pas na 2026 is dit een verkeerde handelswijze. Het argument dat nu indienen tijdig is om vertraging te voorkomen berust op foutieve aannames. Goed overleg en goede inpassing zorgen voor minder bezwaren, minder kosten en een snellere afwikkeling.*

<u>Inhoudelijk</u>

- *Het aantal te bouwen woningen en de verdichting hiervan heeft een te grote impact op de leefbaarheid en het woongenot van alle omwonenden, waaronder die van reclamant. Door terug te keren naar het oorspronkelijke plan, wordt rust en openheid en daarmee woongenot beter gewaarborgd. Reclamant kondigt beroep op planschade aan.*
- *De verkeersafwikkeling wordt erg optimistisch en onrealistisch ingeschat. Onvoldoende duidelijk wordt gemaakt dat in het gebied ten noorden-oosten van het plangebied al gebukt gaat onder een te grote verkeersstroom. Verder toename is volstrekt ontoelaatbaar en afname ten opzichte van de huidige situatie is een vereiste om een veilige situatie voor alle weggebruikers te creëren.*
- *Er is geen vertrouwen op toezeggingen op in de toekomst te nemen maatregelen. Het vertrouwen ontbreekt dat er goed met alle belangen wordt omgegaan.*

Reactie
Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.2 ‘Gevolgen voor het woon- en leefklimaat’ voor wat betreft de zienswijzen met betrekking tot het woongenot en schade.

Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal het karakter van de bestaande omgeving en uitzicht veranderen. Op basis van de uitgevoerde milieuonderzoeken blijkt dat met de plan en de verkeerstoename sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Door de sanering van de drie agrarische bedrijven in dit plan vindt op het gebied van luchtkwaliteit en geur een verbetering voor de woonomgeving plaats.

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.1 voor wat betreft de zienswijzen met betrekking tot de verkeersaspecten. In reactie op de zienswijzen hebben in 2024 nieuwe verkeerstellingen plaatsgevonden. De verkeerstoets is hierop geactualiseerd waarbij deze recente verkeerstellingen als uitgangspunt zijn gehanteerd. De conclusie van de verkeerstoets is dat het bestaande wegennet geschikt is om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Hierbij worden enkele maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid voorgesteld die in dit plan of bij de nadere uitwerking worden betrokken. Het betreft hier onder meer de verplaatsing van zowel de komgrens op De Dieppoel en Vorstenbosseweg als het verplaatsen van de komgrens richting de grens Hommelsedijk/De Dieppoel en de aanwijzing van de Hommelsedijk tot aan De Dieppoel als 30-km zone. De Hommelsedijk wordt heringericht als erftoegangsweg (30 km/uur). Verder betreft het de toepassing van kruispuntplateaus ter plaatse van de aansluitingen van de toegangswegen van het plan op de bestaande infrastructuur. Bij de planoverstijgende verkeersonderzoeken en maatregelen waaraan wij werken en bij toekomstige ontwikkelingen, worden de effecten van de woningbouwontwikkeling aan de Nobisweg/Hommelsedijk meegenomen.

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.4 ‘Procedure’ voor wat betreft de zienswijzen over de procedure, de stappen in de ontwikkeling van het plan, de dialoog en de toekomst. Wij zijn van oordeel dat over deze ontwikkeling een uitgebreide en zorgvuldige omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden waarbij rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Wij zien dan ook geen aanleiding om met dit plan terug te gaan naar de tekentafel, zoals reclamant voorstel.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Actualisatie verkeerstoets op basis van de verkeerstellingen 2024 en op basis daarvan ook een actualisatie van het akoestisch onderzoek.
- Actualisatie toelichting bestemmingsplan met onder meer resultaten toetsing aan Omgevingsvisie Bernheze en Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Zienswijze 18 – d.d. 9 februari 2024, aangetekend, zaaknummer 59151

Samenvatting
Het Waterschap Aa en Maas heeft een aantal opmerkingen op het waterhuishoudkundig plan (WHP) en de wijze waarop de waterbelangen planologisch zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het Waterschap verzoekt om het WHP, hoe om te gaan met de zienswijze van het Waterschap en de weging van het waterbelang te bespreken vóórdat het bestemmingsplan voor bestuurlijke vaststelling in procedure wordt gebracht. In de zienswijze van het Waterschap wordt een en ander nader toegelicht.

Reactie
De strekking van de zienswijze van het Waterschap is dat de gegevens die in het WHP en in de bijlagen zijn opgenomen onvoldoende onderbouwing bieden om aan te nemen dat er voldoende waterberging geborgd is om het plan hydrologisch neutraal te ontwikkelen en dat er geen sprake zal zijn van wateroverlast.

Naar aanleiding van de zienswijze is het WHP geactualiseerd. Dit geactualiseerde WHP is op 25 juni 2024 met het Waterschap besproken. Onderstaand de belangrijkste aanpassingen en conclusies:

- Het aandeel beoogde verhard oppervlak is omhoog gebracht.
- Daarnaast is, na raadpleging van het Waterschap, uitgegaan van een iets hogere ‘gemiddeld hoogste grondwaterstand’(GHG) dan eerder aangenomen, aangezien deze medebepalend is voor de waterberging om te voorkomen dat aannames niet overeenkomen met de werkelijkheid.
- Er is rekening gehouden met het recent vastgestelde beleid van de gemeente en de 70 mm waterberging per m2 verhard oppervlak. Er wordt een toetsing gedaan op 70 mm waarbij het voor de gemeente acceptabel is dat water tijdelijk op straat wordt geborgen. Dit wordt in het hierna op te stellen rioleringsplan nader getoetst en verder gedetailleerd. Het Waterschap wordt ook betrokken bij het opstellen van het rioleringsplan. Ook is er in verschillende delen van het plangebied extra ruimte voorzien voor waterberging.
- In het WHP is de capaciteit van de bergingen in de groenzones, en hoe het regenwaterbergingsstelsel gaat functioneren in relatie tot het bestaande oppervlaktewatersysteem inzichtelijker gemaakt. Hierbij wordt in de regels van het bestemmingsplan de opgenomen voorwaardelijke verplichting (artikel 8.5.2.) aangevuld dat bij de vrijstaande woningen en tweekappers de wateropgave op eigen terrein moet worden opgelost. Voor vrijstaande woningen betreft de opgave 70 mm en voor de tweekappers 20 mm. De gemeente toetst de omgevingsvergunning aanvraag op de waterbergingseisen en ook bij het toezicht is er aandacht voor het daadwerkelijk realiseren van de waterberging. De ervaring van de gemeente is dat de waterberging op particulier terrein wel wordt gerealiseerd. In de praktijk blijkt het

geen probleem te zijn als deze waterberging in de bouwrijpfase nog niet is aangelegd omdat er dan ook nog maar beperkt verharding op de percelen aanwezig is.

- In het WHP is opgenomen dat de A-watergang kan worden afgewaardeerd onder voorwaarde dat het eigendom van het waterschap overgedragen moet worden aan de gemeente. De gemeente heeft aangegeven het eigendom, beheer en onderhoud over te nemen. Daarnaast is bij de 4 woningen aan de noordoostzijde van deelgebied A de perceelsgrens aangepast, zodat er ruimte is tussen de waterloop en de erfgrenzen en deze ruimte kan worden benut voor onderhoud van het groen op de perceelsgrenzen.
- Omwille van de flexibiliteit bevat het bestemmingsplan ruimere bestemmingen waarbinnen de verschillende functies water en waterhuishoudkundige voorzieningen (waaronder waterbergingen) rechtstreeks zijn toegestaan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Het waterhuishoudkundig plan is geactualiseerd en als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.
- Voorwaardelijke verplichting waterberging (artikel 14.4) wordt aangepast zodat specifiek voor de vrijstaande woningen en tweekappers de wateropgave op eigen terrein moet worden opgelost. Voor vrijstaande betreft dit 70 mm en bij de tweekappers 20 mm op eigen perceel

Zienswijze 19 (Pro-forma) – d.d. 19 januari 2024, binnengekomen 26 januari 2024, zaaknummer 57783

Na de pro-forma zienswijzen van deze reclamant is geen individuele aanvullende zienswijze binnengekomen.

Samenvatting
Reclamant is tegen de komst van de woningen aan de Hommelsedijk/Nobisweg met als voornaamste reden dat er onvoldoende rekening is gehouden met de omringende verkeerssituatie en ontsluiting in de procedure. Ook het uitzicht vanuit de woning en de waardedaling van de woning van reclamant zijn belangrijke zaken die meespelen. Ter onderbouwing worden de volgende gronden aangevoerd:

- *In de verkeerstoets wordt onvoldoende rekening met de al overvolle belasting van de onder andere de Zandstraat door lokaal en interlokaal sluipverkeer naar Retsel.*
- *Het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op verouderde gegevens. Een recent kentekenonderzoek ontbreekt waardoor de verhouding tussen lokaal en interlokaal verkeer niet adequaat te beoordelen is.*
- *Er is nu al, zonder de extra woningen, sprake van een zeer verkeersonveilige situatie voor fietsers en voetgangers op de Zandstraat en Dodenhoeksestraat. Daarnaast ligt aan de Zandstraat 4 een praktijk met een kwetsbare doelgroep en clienten met beperkingen. Het vrachtwagenverbod in de Zandstraat en Dodenhoeksestraat wordt niet gehandhaafd.*
- *Reclamant ondervindt veel overlast door de openstelling van de aanvankelijke noodvoorzieningsweg voor regulier verkeer. Deze verkeersoverlast is met de ontwikkeling van het bedrijven Retsel en de ontsluiting naar de N279*

toegenomen. De dorpsuitbreiding Rodenburg en woonwijk Nobisweg/Hommelsedijk komen hier nog bij. Nut en noodzaak van het plan Rondweg en ontsluitingsweg Retsel waren destijds kleiner dan nu. De modelstudie van IV-infra schiet te kort. In plaats van een diepgaande analyse van de ontsluiting van de Zuid-Oost en Noordkant van Heeswijk-Dinther ligt de nadruk onterecht op het verminderen van de doorstroming op de dorpstraverse.

- *Als (voorlopige) alternatieve verkeersaanpassing stelt reclamant voor om eenrichtingsverkeer in te stellen op de Zandstraat en Liniedijk (gedeelte tussen Vorstenboscheweg en Hommelsedijk-Noord).*
- *De verkeerstoets schiet ernstig te kort door de hoofdrichting van en naar Retsel via de Hommelsedijk-Zandstraat en Dodenhoeksestraat volledig te negeren.*
- *De verkeersremmende maatregelen in het centrum (dorpstraverse, Torenstraat) leiden tot alternatieve routes elders met naar verwachting een verhoogde verkeerstoename op het laatste stuk van de Hommelsedijk, Zandstraat en Dodenhoeksestraat. Hiermee wordt de levenskwaliteit van de huidige bewoners als van de nieuwe bewoners geschaad.*
- *Het advies tot verbreding van de Zandstraat gaat in tegen de belangen van de huidige bewoners en resulteert in een ongewenste toename van geluidsemissie. Dit staat haaks op de belofte van een prettige woonomgeving.*
- *De voorgenomen verplaatsing van de voetbalvelden naar de Koffiestraat zorgen voor toenemende verkeers- en geluidsoverlast voor bestaande en nieuwe bewoners. Dit dient in het plan meegenomen te worden.*
- *De provincie heeft het gebied dat oorspronkelijk was aangewezen als 'stedelijk afweegbaar' uitgebreid naar het volledige woongebied zonder voorafgaande vermelding in de IOV of de gemeentelijke structuurvisie. Voor omwonenden is dit een onvoorziene en ongegronde situatie. Het alternatief om te bouwen binnen de bebouwde kom of binnen gebieden die eerder als 'stedelijk afweegbaar' zijn aangewezen, zou meer passend en minder belastend zijn geweest.*
- *Reclamant vreest voor waardedaling van zijn woning als gevolg van verschillende factoren en zal een planschadeverzoek indienen. Door het ontbreken van de aanduiding 'stedelijk afweegbaar' of aanduiding als woongebied in de structuurvisie was deze woningbouw niet te voorzien.*
- *Nieuwe infrastructuur en toename van verkeer leiden tot een verlies van privacy en woongenot (verhoogde geluidniveaus, verlies groenvoorzieningen, toegenomen verkeersactiviteit waardoor aantasting levenskwaliteit).*
- *Ontwikkelingen kunnen resulteren in aantasting van het oorspronkelijk uitzicht vanuit woningen. Dit kan leiden tot een negatieve invloed op de esthetische waarde en daarmee ook op de marktwaarde van het onroerend goed.*
- *Veranderingen kunnen leiden tot een afname van de aantrekkingskracht van de omgeving als een wenselijke woonlocatie.*

Reactie

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.1 voor wat betreft de zienswijzen met betrekking tot de verkeersaspecten. In reactie op de zienswijzen hebben in 2024 nieuwe verkeerstellingen plaatsgevonden. De verkeerstoets is hierop geactualiseerd waarbij deze recente verkeerstellingen als uitgangspunt zijn gehanteerd. De conclusie van de verkeerstoets

is dat het bestaande wegennet geschikt is om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Hierbij worden enkele maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid voorgesteld die in dit plan of bij de nadere uitwerking worden betrokken. Het betreft hier onder meer de verplaatsing van zowel de komgrens op De Dieppoel en Vorstenbosseweg als het verplaatsen van de komgrens richting de grens Hommelsedijk/De Dieppoel en de aanwijzing van de Hommelsedijk tot aan De Dieppoel als 30-km zone. De Hommelsedijk wordt heringericht als erftoegangsweg (30 km/uur). Verder betreft het de toepassing van kruispuntplateaus ter plaatse van de aansluitingen van de toegangswegen van het plan op de bestaande infrastructuur. Bij de planoverstijgende verkeersonderzoeken en maatregelen waaraan wij werken en bij toekomstige ontwikkelingen, worden de effecten van de woningbouwontwikkeling aan de Nobisweg/Hommelsedijk meegenomen.

Nut en noodzaak voor een kentekenonderzoek is bij dit plan niet aan de orde. Vanuit de gemeente is onlangs een éénrichtingsproef gehouden op de Zandstraat en Heuvelstraat, met name gericht op de spitsperiodes. We gaan deze proef evalueren en kijken welke conclusies hieruit getrokken kunnen worden. Onlangs heeft de gemeente de studie naar de vierde poot verbindingsweg geactualiseerd. De gemeente doet vooruitlopend al onderzoek naar toekomstige ontsluitingen.

Voor wat betreft de zienswijze met betrekking tot het provinciale beleid, zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.5 ‘Beleid en regelgeving’. Samengevat zijn wij van oordeel dat het plan in overeenstemming is met het provinciale en gemeentelijke beleid en regelgeving. In samenhang met de aanpassing van enkele kaartjes is ook de toelichting op onderdelen aangepast. Verder is de toelichting geactualiseerd waarbij eveneens is getoetst aan de Omgevingsvisie Bernheze (vastgesteld op 7 maart 2020) en de Omgevingsverordening Noord-Brabant (in werking getreden per 1 januari 2024).

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.2 ‘Gevolgen voor het woon- en leefklimaat’ voor wat betreft de zienswijzen met betrekking tot het woongenot en schade. Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal het karakter van de bestaande omgeving en uitzicht veranderen. Op basis van de uitgevoerde milieuonderzoeken blijkt dat met de plan en de verkeerstoename sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Door de sanering van de drie agrarische bedrijven in dit plan vindt op het gebied van luchtkwaliteit en geur een verbetering voor de woonomgeving plaats.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Actualisatie verkeerstoets op basis van de verkeerstellingen 2024 en op basis daarvan ook een actualisatie van het akoestisch onderzoek.
- Aanpassing kaartmateriaal en aanvulling beleid
- Actualisatie toelichting bestemmingsplan met onder meer resultaten toetsing aan Omgevingsvisie Bernheze en Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Zienswijze 20 – d.d. 26 januari 2024, binnengekomen 26 januari 2024, zaaknummer 57839

Samenvatting
Reclamant is formeel tegen het ontwerpbestemmingsplan in relatie tot procedures, omgevingsdialoog, leefomgeving, woongenot, verkeersbewegingen en veiligheid. Reclamant is niet tegen het plan om tegen te zijn maar wenst het bestemmingsplan wel aangepast te zien om te garanderen dat de leefbaarheid, het woongenot en de verkeersveiligheid gewaarborgd blijven. Argumenten en ideeën van reclamant zijn tot op heden genegeerd.

Reclamant vraagt de raad het plan in deze vorm af te wijzen. Ten aanzien van de gevolgde procedure voert reclamant het volgende aan:

- *Omgevingsdialoog:*
  Reclamant geeft aan dat de gepresenteerde 'Omgevingsdialoog-Overlegkalender' d.d. 9 november 2022 niet is gehanteerd, dat de stappen zijn overgeslagen of niet volledig zijn uitgevoerd en dat de omwonenden niet zijn geïnformeerd. De omgevingsdialoog zal alsnog moeten plaatsvinden met alle omwonenden voordat het plan in behandeling kan worden genomen.
- *Inspraak.*
  Mogelijkheid tot inspraak is niet naar behoren uitgevoerd. Dit dient alsnog te gebeuren.
- *Gepresenteerde plannen.*
  De in november 2022 gepresenteerde plannen zijn misleidend doordat onder de radar, zonder enige vorm van communicatie, de plannen verder zijn ontwikkeld. Dit heeft uiteindelijk gepresenteerd in een plan van dubbele omvang.

Reactie
Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.4. 'Procedure'. Wij zijn van oordeel dat over deze ontwikkeling een uitgebreide en zorgvuldige omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden waarbij rekening is gehouden met de belangen van omwonenden

Verkeerstoets, verkeersbewegingen en veiligheid:

- *Verkeerstoets:*
  Reclamant geeft aan dat de verkeerstoets onjuist is uitgevoerd, er zijn verkeerde aannames en uitgangspunten gehanteerd en niet op alle wegen is correct en recent gemeten. De conclusies ten aanzien van de verkeerssituatie kunnen daarom niet als input in het plan worden meegenomen.
- *Huidige situatie:*
  Reclamant geeft aan dat het aantal verkeersbewegingen op met name de Hommelsedijk, Zandstraat en Dodenhoeksestraat al te veel is. De straten zijn hier niet op ingericht met onveilige situaties tot gevolg. Door de realisatie vanhet plan Rodenburg (150 woningen) zonder verkeersaanpassingen is de situatie de afgelopen jaren al verslechterd. Met name voor de vele fietsers en wandelaars is de situatie een stuk verkeersonveiliger geworden.
- *Nieuwe situatie:*
  Reclamant geeft aan dat 208 woningen extra woningen leidt tot extra verkeersdeelnemers (bewoners, bezoekers, bezorgers etc.) op met name de Hommelsedijk, Zandstraat en Dodenhoeksestraat. Door de Traverse zal de route richting de dorpskern verkeersluw worden, waardoor het grootste deel van de

extra verkeersbewegingen vanuit het nieuwe woongebied richting het noorden, over de Hommelsedijk, zal gaan om vanaf daar richting de N279 (via Zandstraat) of A50 (via Nistelrode) te gaan. Hierdoor zal de veiligheid en geluidsoverlast voor zowel de huidige als nieuwe bewoners nog verder in het gedrang komen.

Reactie
Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.1. 'Verkeersaspecten'. In reactie op de zienswijzen hebben in 2024 nieuwe verkeerstellingen plaatsgevonden. De verkeerstoets is hierop geactualiseerd waarbij deze recente verkeerstellingen als uitgangspunt zijn gehanteerd. De conclusie van de verkeerstoets is dat het bestaande wegennet geschikt is om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Hierbij worden enkele maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid voorgesteld die in dit plan of bij de nadere uitwerking worden betrokken. Het betreft hier onder meer de verplaatsing van zowel de komgrens op De Dieppoel en Vorstenbosseweg als het verplaatsen van de komgrens richting de grens Hommelsedijk/De Dieppoel en de aanwijzing van de Hommelsedijk tot aan De Dieppoel als 30-km zone. De Hommelsedijk wordt heringericht als erftoegangsweg (30 km/uur). Verder betreft het de toepassing van kruispuntplateaus ter plaatse van de aansluitingen van de toegangswegen van het plan op de bestaande infrastructuur. Bij de planoverstijgende verkeersonderzoeken en maatregelen waaraan wij werken en bij toekomstige ontwikkelingen, worden de effecten van de woningbouwontwikkeling aan de Nobisweg/Hommelsedijk meegenomen.

Leefomgeving:

- *Woongenot:*
  Reclamant geeft aan met de komst van 208 extra woningen straks in een nieuwbouwwijk (met de daarbij behorende drukte en geluidsoverlast) te wonen in plaats van in het groene, rustige en open buitengebied. Dit gaan ten koste van het woongenot van de huidige omwonenden hetgeen op geen enkele manier is meegenomen in het bestemmingsplan en waarvoor ook geen enkel alternatief wordt geboden.
- *Woonvisie:*
  Reclamant geef aan dat de toename van het aantal woningen in met name deelgebied B (+80 woningen) niet strookt met de woonvisie van de gemeente, waarin staat dat er in de kernrandzone gebouwd kan worden, maar dat openheid en een doorkijk naar het buitengebied behouden moet blijven. Dat is onmogelijk met het grote aantal woningen in deelgebied A en B (183 woningen).
- *Planschade:*
  Reclamant verwacht dat de waarde van hun woning zal dalen door de verslechtering van de leefomgeving van hun buurt en de zeer hoge verkeersintensiteiten van hun straten.

Reactie
Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.2 'Gevolgen voor woon- en leefomgeving'. Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal het karakter van de bestaande omgeving en uitzicht inderdaad veranderen. Op basis van de uitgevoerde milieuonderzoeken blijkt dat met de plan en de verkeerstoename sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Door de sanering van de drie agrarische bedrijven in het kader van dit plan vindt op het gebied van luchtkwaliteit en geur een verbetering voor de woonomgeving plaats.

Voor wat betreft de zienswijze met betrekking tot de woonvisie verwijzen wij naar onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.5 'Beleid en regelgeving'. Samengevat zijn wij van oordeel dat het plan in overeenstemming is met het provinciale en gemeentelijke beleid en regelgeving. In samenhang met de aanpassing van enkele kaartjes is ook de toelichting op onderdelen aangepast. Verder is de toelichting geactualiseerd waarbij eveneens is getoetst aan de Omgevingsvisie Bernheze (vastgesteld op 7 maart 2020) en de Omgevingsverordening Noord- Brabant (in werking getreden per 1 januari 2024).

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Actualisatie verkeerstoets op basis van de verkeerstellingen 2024 en op basis daarvan ook een actualisatie van het akoestisch onderzoek.
- Aanpassing enkele kaartjes plus toelichting.
- Actualisatie toelichting bestemmingsplan met onder meer resultaten toetsing aan Omgevingsvisie Bernheze en Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Zienswijze 23 – d.d. 28 januari 2024, binnengekomen 30 januari 2024, zaaknummer 58059

Samenvatting
Volgens reclamant staat in verschillende documenten dat het ontwikkelen van deze woonwijk gaat zorgen voor een beter woon- en leefkwaliteit. Reclamant verwijst naar de passages in het beeldkwaliteitsplan over de drie intensieve veehouderijen, naar de maatschappelijke meerwaarde volgens Ruimte voor Ruimte en naar de Woondeal. Reclamant ziet dit als doelredeneringen om het plan geaccordeerd te krijgen en herkent hun woonsituatie hier absoluut niet in. Voor reclamant en buurtbewoners betekent de komst van nieuwe woonwijk echter een degradatie van het huidige woon- en leefklimaat.

- *Verzoek om seniorencomplex te vervangen/ruilen voor vrijstaande woningen. Dit verzoek wordt beargumenteerd met een verwijzing naar de onderbouwing in het plan. Zichtlijnen op middengebied zorgen voor minder afbreuk aan huidige landelijke beleving van het wonen aan de Koffiestraat. Vrijstaande woningen aan de rand van deelgebied A (zoals ook bij deelgebieden B en C) zijn beter passend bij de argumentatie en beeldkwaliteit. Er zijn meerdere kavels waarop een seniorencomplex beter zou passen. Ruiling tussen kavels zou een optie zijn.*
- *De maatvoering van het seniorencomplex staat niet in verhouding tot de huidige situatie en past niet in de lintstructuur. Uitgaande van een seniorencomplex is alles gelijkvloers gewenst. Verzoek om bouwhoogte aan te passen naar 7 meter nokhoogte en 3 meter goothoogte en aantal wooneenheden van het seniorencomplex vast te leggen op maximaal 20.*
- *De bomenrij is bepalend voor de woonbeleving in de Koffiestraat. Het uitgangspunt tot behoud hiervan is niet vastgelegd. Verzoek om het behoud van de bomenrij vast te leggen in het plan. Om groen woongebied zoals beoogd te realiseren verzoekt reclamant om de hoogte haag aan te passen van 60 cm naar minimaal 2 meter. Daarnaast zou de brink minimaal 2x zo groot moeten zijn.*
- *Verzoek om bouwaanduiding 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen' te laten vervallen. Overeenkomstig het stedenbouwkundig ontwerp komen in dit bouwvlak*

slechts 2-ondereenkap of vrijstaande woningen waardoor 'aaneengebouwd' kan vervallen.

Reactie
Zie onze reactie onder 2.3 'Koffiestraat'. De zienswijzen hebben geleid tot zowel een aanpassing van het bouwvlak aan de Koffiestraat als gevolg van de verplaatsing van het pad naar de Groote Hove als aanpassingen aan zowel de woningtypologie en bouwhoogten en het verwijderen van de aanduiding 'aaneengebouwd' voor het deel van het centrale bouwvlak dat aan de Koffiestraat ligt. Het eindbeeld van een robuuste bomenrij aan de Koffiestraat blijft het uitgangspunt van dit plan.

Over de hoogte van de haag en het vergroten van de brink voorziet het plan in erfafscheidingen van 2 meter, waarbij in het beeldkwaliteitplan (BKP) de materialisatie is vastgelegd. Het planten van hagen is hierbij het uitgangspunt. Aan de voorzijde van de woningen (en bij hoekwoningen tot 5 m achter de voorgevel) achten wij een hoogte van 2 m niet wenselijk. Dit met het oog op veiligheid en uitzicht.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- De goot- en nokhoogte van rijwoningen aan het seniorenhofje zijn verlaagd tot respectievelijk 5 meter en 8 meter.
- In het stedenbouwkundig ontwerp is de woningtypologie aangepast: een tweekapper vervangen door een vrijstaande woning.
- Om planologisch te borgen dat ter plaatse van het bouwvlak voor het deel dat aan de Koffiestraat ligt enkel vrijstaande woningen en tweekappers gerealiseerd kunnen worden, is de aanduiding 'aaneengebouwd' weggehaald.

Zienswijze 24 – d.d. 25 januari 2024, binnengekomen 26 januari 2024, zaaknummer 57835

Samenvatting

Reclamant is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan voor de Woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk in Heeswijk-Dinther.

<u>Omgevingsdialoog</u>

- *Reclamant is van mening dat er onvoldoende oog is voor hun belang. Bij een overheidsbesluit dient het zorgvuldigheidsbeginsel in acht genomen te worden. Er is ook twijfel over de juistheid van de procedure. De procedure moet correct worden gevoerd om te komen tot een deugdelijke en weloverwogen besluitvorming.*
- *Reclamant geeft aan op 9 november 2022 niet op de juiste wijze voorgelicht te zijn over de plannen. Op het moment dat het plan ontstond om drie agrarische bedrijven in de nabijheid, waarvan één direct grenzend aan het bedrijf van de reclamant, in aanmerking te laten komen voor ruimte voor ruimte ontwikkeling, waren de reclamanten direct betrokkenen. Reclamant geeft aan dat de gemeente*

Bernheze de reclamant op de hoogte had kunnen stellen om zo vooraf al tot een betere afstemming te komen. Reclamant geeft aan in eerste instantie geïnformeerd te zijn over een plan van 118 wooneenheden. Later blijkt dat het bijna het dubbele is, zonder dat zij op de hoogte zijn gebracht of gehouden over deze verdere ontwikkeling. Reclamant is op geen enkele wijze op de hoogte gehouden door ontwikkelaar en RvR en richting reclamant zijn geen voorstellen gedaan om tot elkaar te komen.

Reactie

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.4. 'Procedure'. Wij zijn van mening dat over deze ontwikkeling een uitgebreide en zorgvuldige omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden waarbij rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Aangezien reclamant direct aan het plangebied grenst, hebben naast de twee inloopbijeenkomsten meerdere keukentafelgesprekken plaatsgevonden met reclamant.

Gevolgen bedrijfsvoering

- *Reclamant vreest dat zijn bedrijf niet op normale wijze voortgezet kan worden, omdat de kans op overlast voor omwonenden met dit aantal verviervoudigd is door de komst van een appartementencomplex van 3 verdiepingen, met in totaal 25 appartementen en 3 ruimte-voor-ruimte kavels. Hierdoor zal het aantal direct omwonenden voor het bedrijf van de reclamant oplopen tot 59 omwonenden. Reclamant maakt zich zorgen over de toekomstige bedrijfsvoering. Dit omdat de kans dat omwonenden overlast gaan ervaren viervoudigd is. De gasten van reclamant recreëren ook buiten hetgeen gepaard gaat met geluid. De bewoners van het appartementencomplex kunnen hiervan last ondervinden. Reclamant vraagt naar de mogelijkheid, (voldoende) effectiviteit van een geluidswal en garanties daarvan.*

- *Reclamant voelt zich voor de 2e keer in onzekerheid gebracht. In 2004 is reclamant door de gemeente benaderd om te stoppen met de intensieve veehouderij. Hierop is een nauw overleg met de gemeente een bedrijfsmatig alternatief ontwikkeld waarvoor pas 9 jaar later vergunning kon worden verleend. Reclamant voelt zich nu opnieuw min of meer gedwongen om een andere richting te kiezen.*
- *Reclamant start voorjaar 2024 met de bouw van een recreatief woongebouw met 5 verblijven (appartementen) maar vreest voor de bezettingsgraad en daarmee de bestaanszekerheid nu de locatie van reclamant niet meer landelijk is gelegen maar grenzend aan woonwijk. Reclamant zou graag de 3 RvR-woningen en de 25 appartementen uit het plan verwijderd zien.*
- *Reclamant zal op korte termijn een principeverzoek indienen voor een langduriger gebruik van de wooneenheden en vraagt de gemeente om op positieve wijze en korte termijn hierover mee te denken.*

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijzen over normale voortzetting van het bedrijf van reclamant en de toekomstige mogelijkheden in relatie tot de afstand van de beoogde woonlocatie is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek industrielawaai is

als bijlage bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd. In dit onderzoek is op basis van een analyse van de directe omgeving van het plangebied nader geluidonderzoek uitgevoerd naar twee niet-agrarische bedrijven, waaronder het bedrijf van reclamant. In dit onderzoek is enerzijds nagegaan of de realisatie van de woonlocatie van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen. Anderzijds is in het onderzoek gekeken of bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen woonlocatie. Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat vanuit de activiteiten ter plaatse van Hommelsedijk 6a (bestemming Agrarisch met planologisch mogelijkheden voor een paardenhouderij en een boertel) er op basis van de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus voor geen van de deelgebieden van de woonlocatie beperkingen zijn ten aanzien van de ontwikkeling van woningen. Wel is er ter plaatse van de woningen aan de noordoostzijde van deelgebied B sprake van maximale geluidniveaus die meer bedragen dan de richtwaarde uit de VNG-publicatie. Hoewel deze geluidniveaus veroorzaakt worden door stemgeluid, wat op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer bij het bepalen van de geluidsniveaus buiten beschouwing blijft, dient dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter wel beoordeeld te worden. In het kader daarvan is onderzoek uitgevoerd naar een geluidwerende voorziening. Bij een schermhoogte van 4 meter wordt in alle beoordelingsperioden en ter plaatse van alle beoogde woningen voldaan aan de richtwaarde voor maximale geluidniveaus. Bij een lager schermhoogte dienen aanvullende geluidwerende voorzieningen aan de nieuwbouwwoningen te worden getroffen. Gesteld kan worden dat daarmee sprake zal zijn een goed woon-en leefklimaat. Ongeacht de schermhoogte wordt de (toekomstige) bedrijfsvoering niet belemmerd.

Daarnaast is de gemeente in gesprek met reclamant om te bekijken wat eventuele andere mogelijkheden zijn op het terrein, ook in kader van VAB-beleid (beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing). Eventuele toekomstige ontwikkelingen op het terrein van reclamant maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan voor de woonlocatie Nobisweg/Hommelsedijk.

Verkeersaspecten

- *Aan bezwaren bewoners Koffiestraat en Dieppoel is tegemoet gekomen door woongebied te ontsluiten op de Hommelsedijk. Hierbij is onvoldoende rekening gehouden met belangen en veiligheid van recreatief bedrijf en gasten.*

Reactie

Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.1. ‘Verkeersaspecten’. In reactie op de zienswijzen hebben in 2024 nieuwe verkeerstellingen plaatsgevonden. De verkeerstoets is hierop geactualiseerd waarbij deze recente verkeerstellingen als uitgangspunt zijn gehanteerd. De conclusie van de verkeerstoets is dat het bestaande wegennet geschikt is om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Hierbij worden enkele maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid voorgesteld die in dit plan of bij de nadere uitwerking worden betrokken. Het betreft hier onder meer de verplaatsing van zowel de komgrens op De Dieppoel en Vorstenbosseweg als het verplaatsen van de komgrens richting de grens Hommelsedijk/De Dieppoel en de aanwijzing van de Hommelsedijk tot aan De Dieppoel als 30-km zone. De Hommelsedijk wordt heringericht als erftoegangsweg (30 km/uur). Verder betreft

het de toepassing van kruispuntplateaus ter plaatse van de aansluitingen van de toegangswegen van het plan op de bestaande infrastructuur. Bij de planoverstijgende verkeersonderzoeken en maatregelen waaraan wij werken en bij toekomstige ontwikkelingen, worden de effecten van de woningbouwontwikkeling aan de Nobisweg/Hommelsedijk meegenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Naar aanleiding van de zienswijze is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (toegevoegd aan de bijlage bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan);
- Het akoestisch scherm is zowel in de regels, op de verbeelding en het stedenbouwkundig plan meegenomen:
    - de 'voorwaardelijke verplichting geluid – omgevingslawaai' onder artikel 8.5.1. van het bestemmingsplan aangepast. In de regels is geborgd dat er een geluidscherm van maximaal 4 meter wordt gerealiseerd ten behoeve van geluidafscherming. Tevens is in artikel 4.2.2 de regeling met betrekking tot geluidwerende voorzieningen aangepast op basis van resultaten van het akoestisch onderzoek industrielawaai.
    - de Bestemming 'Groen' en 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' in aansluiting op Hommelsedijk 6a is aangepast.

Zienswijze 25 – d.d. 25 januari 2024, binnengekomen 28 januari 2024, zaaknummer 57826

Samenvatting
Reclamant stelt dat er de afgelopen jaren veel huizen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad waarbij echter is nagelaten om de nieuwe woongebieden goed te ontsluiten. Er wordt hierbij van uitgegaan dat de 19e-eeuwse infrastructuur alle uitbreidingen goed zouden moeten kunnen verwerken. Dit is het niet het geval. Verwezen wordt naar de verkeerstechnisch onveilige situaties (o.a. voor schoolgaande jeugd) in de buurt van het plangebied. Er zijn geen alternatieve routes voorhanden. Reclamant stelt voor om de modelstudie te gaan vervolgen met als doel om te komen tot een geschikte en verkeersveilige infrastructuur. Aandacht wordt gevraagd voor het vrachtverkeer vanaf de N279.

Reactie
Zie onze reactie met toelichting onder paragraaf 2.1 voor wat betreft de zienswijzen met betrekking tot de verkeersaspecten. In reactie op de zienswijzen hebben in 2024 nieuwe verkeerstellingen plaatsgevonden. De verkeerstoets is hierop geactualiseerd waarbij deze recente verkeerstellingen als uitgangspunt zijn gehanteerd. De conclusie van de verkeerstoets is dat het bestaande wegennet geschikt is om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Hierbij worden enkele maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid voorgesteld die in dit plan of bij de nadere uitwerking worden betrokken. Het betreft hier onder meer de verplaatsing van zowel de komgrens op De Dieppoel en Vorstenbosseweg als het verplaatsen van de komgrens richting de grens Hommelsedijk/De Dieppoel en de aanwijzing van de Hommelsedijk tot aan De Dieppoel als 30-km zone. De Hommelsedijk wordt heringericht als erftoegangsweg (30 km/uur). Verder betreft het de toepassing van kruispuntplateaus ter plaatse van de aansluitingen van de toegangswegen van het plan op de

bestaande infrastructuur. Bij de planoverstijgende verkeersonderzoeken en maatregelen waaraan wij werken en bij toekomstige ontwikkelingen, worden de effecten van de woningbouwontwikkeling aan de Nobisweg/Hommelsedijk meegenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Actualisatie verkeerstoets op basis van de verkeerstellingen 2024 en op basis daarvan ook een actualisatie van het akoestisch onderzoek.

Nota van wijzingen

Overzicht van ambtshalve wijzigingen en wijzigingen ingevolge zienswijze(n)		
	Inhoud wijzigingen	**N.a.v. zienswijze/ ambtshalve**
1. Wijzigingen verbeelding		
1.1	De volgende gebiedsaanduidingen zijn verwijderd van de verbeelding: - 'overige zone – in Interim omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied, Gemengd landelijk gebied' - 'overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen Landelijke kern, Stedelijk gebied' - 'overige zone – in Interim omgevingsverordening te verwijderen Landelijke kern, Verstedelijking afweegbaar'	Ambtshalve
1.2	De plangrens nabij de Heuvelstraat is aangepast ten behoeve van de opname van een verbod op gewasbeschermingsmiddelen. Het plangebied is verruimd met een strook van 50 meter op het agrarisch buurperceel. Op deze strook is de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak opgenomen conform de huidige bestemming, met daaraan toegevoegd de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – spuitzone'. Tevens is nabij de Heuvelstraat binnen de bestemmingen 'Wonen', Woongebied' en 'Groen' een strook van 7 meter voorzien van de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding– afschermende maatregelen' die het mogelijk maakt binnen deze aanduiding afschermende maatregelen tegen gewasbeschermingsmiddelen te realiseren.	Zienswijze
1.3	De bestemming 'Groen' en 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' in aansluiting op het perceel Hommelsedijk 6a is aangepast op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek Industrielawaai.	Zienswijze

	Eveneens is op basis van dit akoestisch onderzoek binnen de bestemming 'Woongebied' ter plaatse van het bouwvlak direct ten zuiden van deze groenstrook de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gevelwering' opgenomen.	
1.4	De 'specifieke bouwaanduiding - geluidzone' op hoek Vorstenbosseweg-Zandstraat is verwijderd op basis van het geactualiseerde akoestisch onderzoek.	Ambtshalve
1.5	De meeloopinitiatieven (De Dieppoel 1, Hommelsedijk 31a, Hommelsedijk 35) zijn aan de verbeelding toegevoegd. Hiervoor is op deze betreffende percelen de bestemming 'Woongebied' opgenomen met de aanduiding 'vrijstaande woning', aantal maximaal 1, met bijbehorend bouwvlak en maatvoeringseisen en met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - extra kavels'. Ter behoeve van het meeloopinitiatief ter plaatse van de Hommelsedijk 31a is binnen het nieuwe bouwvlak de 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende afstand' opgenomen.	Ambtshalve
1.6	Het bouwvlak binnen de bestemming 'Woongebied' aan de Koffiestraat tegenover de straat Groote Hove is aangepast vanwege het verplaatsen van het voetpad naar het verlengde van de Groote Hove. In combinatie hiermee zijn ook de bouwaanduidingen (aantallen, bouwhoogte en woningtypologie) aangepast. Om planologisch te borgen dat ter plaatse van het bouwvlak voor het deel dat aan de Koffiestraat ligt enkel vrijstaande woningen en tweekappers gerealiseerd kunnen worden, is de aanduiding 'aaneengebouwd' verwijderd en is de aanduiding de 'maximum aantal wooneenheden' aangepast aan de aantallen die in het stedenbouwkundig plan voor de Koffiestraat en de binnenzijde van de woningbouwlocatie zijn opgenomen.	Zienswijzen
1.7	De goot- en nokhoogte binnen het bestemmingsvlak 'Woongebied' op de hoek Koffiestraat-Hommelsedijk (de rijwoningen aan het seniorenhofje) is aangepast naar respectievelijk 5 meter en 8 meter.	Zienswijze
1.8	De plangrens aan de Nobisweg en Zandstraat is met het oog op beheer aangepast naar hart sloot.	Ambtshalve
2. Wijzigingen regels		

2.1	Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek industrielawaai is de ‘voorwaardelijke verplichting geluid – omgevingslawaai’ onder artikel 8.5.1. van het bestemmingsplan aangepast. In de regels is geborgd dat het gebruiken/doen laten gebruiken van de gronden ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding – geluidwering’ enkel is toegestaan indien ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding – geluidwerende voorziening’ een geluidscherm van maximaal 4 meter wordt gerealiseerd ten behoeve van geluidafscherming Tevens is in artikel 4.2.2 de regeling met betrekking tot geluidwerende voorzieningen overeenkomstig aangepast op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek industrielawaai. Artikel 4.2.2 is aangepast in die zin dat ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding -geluidwerende voorziening’ de bouwhoogte van de geluidwerende voorziening minimaal 2 meter en maximaal 4 meter bedraagt.	Zienswijze
2.2	Binnen de bestemming ‘Agrarisch’ (artikel 3) is aan artikel 3.4.1 (strijdig gebruik) een lid f toegevoegd met een verbod op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen (spuitzone) binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - spuitzone'. Tevens is in artikel 14.7 een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het gebruik van de gronden als woonfunctie binnen 50 meter van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - spuitzone' ter bescherming tegen gewasbestrijdingsmiddelen. *De voorwaardelijke verplichting in artikel 14.7 luidt:* *Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden binnen 50 meter van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - spuitzone' voor de woonfunctie is alleen toegestaan, mits:* *- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - spuitzone' geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt;* *òf* *-ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afschermende maatregelen' een constructie met driftwerend doek van maximaal 4,5 m is opgericht ter bescherming tegen gewasbestrijdingsmiddelen van de aanliggende gevoelige functies.*	Zienswijze

	Binnen de bestemmingen ‘Woongebied’ (middels toevoeging lid d aan artikel 8.2.8), ‘Wonen’ (middels aanpassing lid c van artikel 7.2.2) en ‘Groen’ (middels toevoeging aan artikel 4.2.2) is de mogelijkheid opgenomen dat binnen de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afschermende maatregelen’ een constructie ter bescherming van gewasbestrijdingsmiddelen van maximaal 4,5 meter kan worden gerealiseerd.	
2.3	Voor de realisatie van de meeloopinitiatieven (De Dieppoel 1, Hommelsedijk 31a, Hommelsedijk 35) zijn daarvoor de in de bestemming ‘Woongebied’ opgenomen bouw- en gebruiksregels van toepassing overeenkomstig de hiervoor op de verbeelding opgenomen aanduidingen. Specifiek is ten behoeve van het meeloopinitiatief Hommelsedijk 31a aan artikel 8.2.3 onder lid l sub 5 toegevoegd dat de afstand ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende afstand’ 1 meter mag bedragen.	Ambtshalve
2.4	Om te borgen dat ter plaatse van de drie meeloopinitiatieven (De Dieppoel 1, Hommelsedijk 31a, Hommelsedijk 35) wordt voldaan aan een goede fysieke leefomgeving, waarbij getoetst dient te worden aan omgevingsaspecten, is een voorwaardelijke verplichting ‘Specifieke vorm van wonen-extra kavels’ (artikel 8.5.4) toegevoegd.	Ambtshalve
2.5	Ten behoeve van de bouw van een kapschuur bij de bestaande woning aan Hommelsedijk 31a is aan artikel 7.2.2. b toegevoegd dat op dit perceel ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder dan 5 meter mag bedragen en dat het aanduidingsvlak ‘Bijgebouwen’ geheel bebouwd mag worden.	Ambtshalve
2.6	De voorwaardelijke verplichting waterberging (artikel 14.4) is aangepast in lijn met het geactualiseerde waterhuishoudkundig plan. De aanpassing betreft onder meer dat specifiek voor de vrijstaande woningen en tweekappers de wateropgave op eigen terrein moet worden opgelost. Voor vrijstaande woningen betreft dit 70 mm en bij de tweekappers 20 mm op eigen perceel.	Zienswijze
2.7	De voorwaardelijke verplichting Natuurwaarden (artikel 14.5) is aangepast naar aanleiding van het uitgevoerde nader soorten onderzoek flora en fauna.	Ambtshalve

2.8	Artikel 8.2.2 is aangepast naar aanleiding van het geactualiseerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai waarbij het advies van de Omgevingsdienst Brabant Noord is verwerkt.	Ambtshalve
2.9	In samenhang met de aanpassing van de verbeelding (zie punt 1 onder aanpassingen verbeelding) vervalt Artikel 15 Algemene aanduidingsregels met de artikelen 15.1 (‘overige zone – in Interim omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied, Gemengd landelijk gebied’), 15.2 (overige zone – in Interim omgevingsverordening te verwijderen Landelijke kern, Verstedelijking afweegbaar’) en 15.3 ‘overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen Landelijke kern, Stedelijk gebied’. Met het vervallen van artikel 15 vindt de volgende hernummering plaats: - Artikel 16 is gewijzigd in artikel 15 - Artikel 17 is gewijzigd in artikel 16 - Artikel 18 is gewijzigd in artikel 17 - Artikel 19 is gewijzigd in artikel 18	Ambtshalve
3. Wijzigingen toelichting		
3.1	Actualisatie toelichting op diverse onderdelen waaronder: - actualisatie planbeschrijving aan aanpassingen stedenbouwkundig plan; - aanpassing plangebied op divers kaartmateriaal met voor zover nodig een aanpassing van de toelichting; - actualisatie beleid naar aanleiding van de in werking getreden Omgevingsverordening Noord-Brabant, de vastgestelde Parkeernota Bernheze, de Omgevingsvisie Bernheze etcetera; - actualisatie ten aanzien van de herbegrenzing volgens het ontwerp-bestemmingsplan.	Ambtshalve en zienswijze
3.2	De verkeerstoets is geactualiseerd op basis van de nieuwe verkeerstellingen uit 2024. De actualisatie van de verkeerstoets is toegevoegd als bijlage 4 bij de toelichting en de toelichting is op dit punt eveneens geactualiseerd.	Zienswijze
3.3	Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is geactualiseerd naar aanleiding van de geactualiseerde verkeerstoets. Het geactualiseerde akoestisch onderzoek is toegevoegd als bijlage 11 bij de toelichting en tevens verwerkt in de toelichting.	Zienswijze/ambtshalve

	Het Besluit Hogere waarde is ingevoegd als bijlage 12 bij de toelichting en in paragraaf 5.1.5.2 is een verwijzing naar het besluit opgenomen.	
3.4	Het akoestisch onderzoek industrielawaai is toegevoegd als bijlage 8 bij de toelichting en tevens verwerkt in de toelichting.	
3.5	Het verdere verloop van de gevoerde omgevingsdialoog vanaf het moment van de terinzagelegging is in de toelichting aangevuld.	Zienswijze/Ambtshalve
3.6	Het Programma van Eisen (PvE) voor archeologisch proefsleuvenonderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting en tevens verwerkt in de toelichting.	Ambtshalve
3.7	Het geactualiseerde waterhuishoudkundig plan is toegevoegd als bijlage 18 bij de toelichting en tevens verwerkt in de toelichting.	Zienswijze
3.8	Het nader soorten onderzoek (ecologie) is toegevoegd als bijlage bij de toelichting en tevens verwerkt in de toelichting.	Ambtshalve
3.9	Het geactualiseerd beeldkwaliteitsplan (naar aanleiding van het toevoegen van de meeloopinitiatieven en het geluidsscherm ten behoeve van Hommelsedijk 6a) vervangt het beeldkwaliteitsplan (BKP) als bijlage 2 bij de toelichting. De toelichting is hierop aangepast.	Ambtshalve
3.10	De meeloopinitiatieven (De Dieppoel 1, Hommelsedijk 31a, Hommelsedijk 35) zijn in de toelichting en het stedenbouwkundig plan opgenomen.	Ambtshalve
3.11	Het stedenbouwkundig plan is aangepast op onder meer de volgende punten: - de woningtypologie aan de Koffiestraat is aangepast: een tweekapper is vervangen door een vrijstaande woning; - de ontsluiting voor langzaam verkeer is verplaatst naar de Groote Hove; - de plangrens aan de Nobisweg en Zandstraat is aangepast naar hart sloot.	Ambtshalve en zienswijze