Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Leliestraat ong. Heesch

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

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan “Leliestraat ong. Heesch”

Deze nota zienswijzen heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan “Leliestraat ong. Heesch”. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken, van 6 februari 2020 tot en met 18 maart 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft iedereen een zienswijze kunnen indienen.
Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van het waterschap ontvingen wij een reactie dat ingestemd kan worden met het bestemmingsplan. Door de provincie Noord-Brabant is in een zienswijze ingediend.

Wij ontvingen in totaal 1 zienswijze.

De zienswijze is binnen de wettelijke termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. Deze zienswijze is in de besluitvorming betrokken.

In deze nota is de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1 – d.d. 16 maart 2020, binnengekomen 16 maart 2020, V. Nr. 1440883

Samenvatting

1. De locatie van de voorziene Ruimte-voor-ruimtewoning aan de Leliestraat ligt direct ten zuiden van de kern Heesch, weliswaar tegen het bestaand stedelijk gebied aan, echter deze locatie is niet aan te merken als kernrandzone. Uit de definitie van een kernrandzone volgt dat bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied niet kan worden betrokken bij de beoordeling of sprake is van een overgangszone met relatief veel bebouwing. In dit verband wordt verwezen naar een uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2017:1302)
2. Het gebied aan de zuidrand van Heesch kan niet worden beschouwd als overgangsgebied naar het buitengebied met relatief veel bebouwing. De gronden zijn overwegend onbebouwd, en daaraan is overwegend een agrarische bestemming toegekend. Er liggen geen andere woningen en bedrijven. Tevens is het plangebied gelet op de dichtheid en aard van de bestaande bebouwing niet gelegen in een bebouwingsconcentratie in de vorm van een bebouwingscluster of bebouwingslint.

Reactie

1. De beschrijving van het begrip kernrandzone zoals opgenomen in de zienswijze komt overeen met de definitie zoals die was opgenomen in de Verordening Ruimte. Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan was echter al de Interim Omgevingsverordening van toepassing en niet meer de Verordening Ruimte. In de Interim Omgevingsverordening is een andere definitie van kernrandzone opgenomen: *overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies.*

   Het verschil tussen beide definities is relevant. In de zienswijze wordt in dit kader verwezen naar een uitspraak van de Raad van State van 17 mei 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1302). Daarin wordt gesteld: *'Uit de definitie van een kernrandzone volgt dat bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied niet kan worden betrokken bij de beoordeling of sprake is van een overgangszone met relatief veel bebouwing.'* In de Verordening Ruimte was aangegeven dat een kernrandzone een overgangszone is die is gelegen langs bestaand stedelijk gebied. Met deze definitie wordt de bebouwing in het stedelijk gebied inderdaad uitgesloten bij de beoordeling of er sprake is van relatief veel bebouwing in deze zone.

   In de nieuwe definitie wordt een kernrandzone gezien als een gebied dat een overlap heeft met het stedelijk gebied (van bestaand stedelijk

gebied) en met het buitengebied (naar het buitengebied). Het bestaand stedelijk gebied is dus nadrukkelijk onderdeel van de beoordeling. Met deze nieuwe definitie is de jurisprudentie waar naar verwezen wordt niet relevant, die had tenslotte betrekking op een andere definitie, en kan de bebouwing in het stedelijk gebied ook meegewogen worden. Hiermee is er wel degelijk sprake van een concentratie van bebouwing.

Daarbij overwegen wij ook dat bij de casus uit de uitspraak van de Raad van State sprake is van een andere situatie. Daar was sprake van een overwegend agrarisch gebied met slechts enkele niet-agrarische functies. Dat is wezenlijk anders dan het gebied waar in deze casus sprake van is. Zie de verdere motivatie en onderbouwing hiervoor onder 2.

2. Dit onderdeel kent twee componenten: een beleidsmatige component en een ruimtelijke analyse van de feitelijke situatie rondom het plangebied van het bestemmingsplan.

   Beleidsmatig
   De gemeente Bernheze heeft reeds in 2007 een gebiedsvisie Heesch vastgesteld. In deze visie is het plangebied aan de Leliestraat al als kernrand-zone ‘Hoge Wijst’ begrensd. Deze begrenzing is niet alleen maar gebaseerd op het gegeven dat de locatie grenst aan de kern maar vooral op de relatie met de dichte bebouwing aan de Binnenweg. Dit blijkt eens te meer uit het feit dat niet alle zones direct langs de kern van Heesch als kernrandzone zijn aangewezen. De dichtstbijzijnde bebouwing, niet zijnde bebouwing in het stedelijke gebied, is ook op een afstand van minder dan 100 meter gelegen. Direct tegenover de locatie is een sportpark gelegen (stedelijke functie). De locatie is dan ook aan 2 zijden begrensd door stedelijke functies.

   In de structuurvisie Bernheze is de locatie aangeduid als gelegen in een gebied afronding dorpsrand. In deze visie is aangegeven dat de dorps-rand hier niet af is en dat hier toevoeging van woningen mogelijk is. Hierbij wordt expliciet aangegeven dat ruimte voor ruimte toevoegingen hier mogelijk zijn.

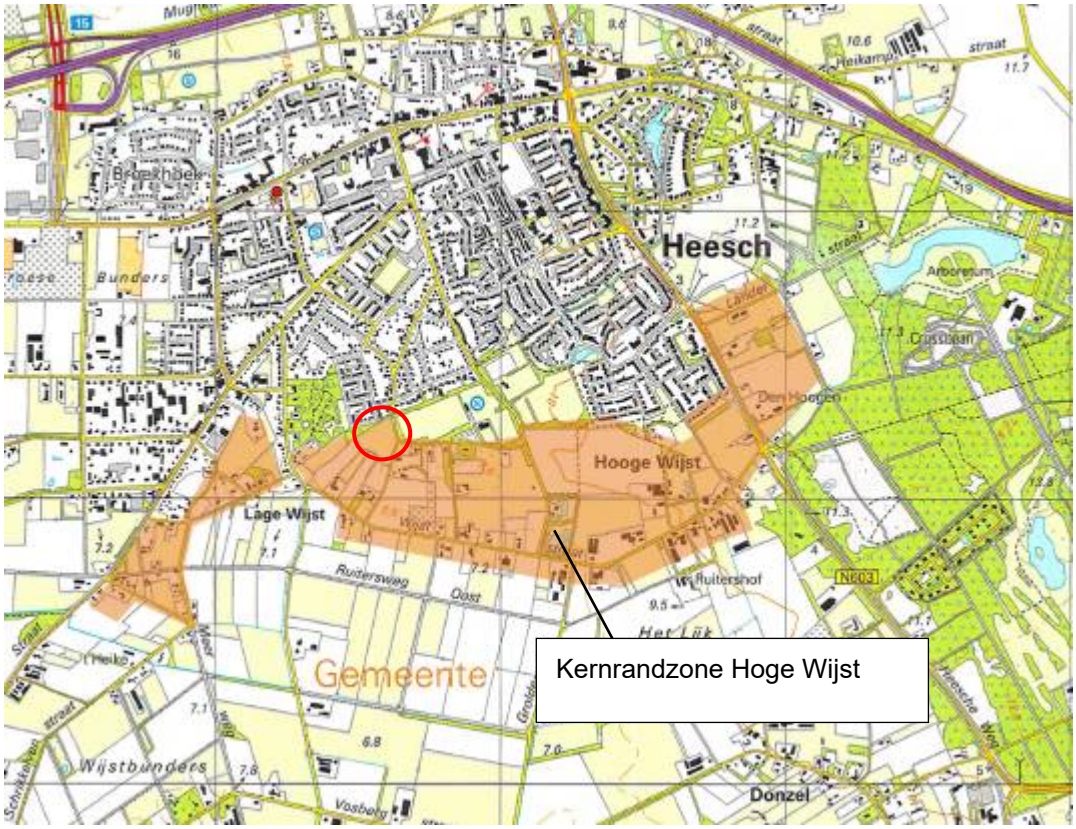
   Ruimtelijke analyse
   In de zienswijze wordt gesteld dat het gebied aan de zuidrand van Heesch niet kan worden beschouwd als overgangsgebied naar het buitengebied met relatief veel bebouwing. De gronden zijn overwegend onbebouwd, en daaraan is overwegend een agrarische bestemming toegekend. Er liggen geen andere woningen en bedrijven.

   De gronden aan de zuidrand zijn overwegend in gebruik als sportpark (stedelijke functie) en kennen de bestemming sport. De locatie ligt dan ook in een oksel van stedelijke functies. Binnen een afstand van 250 meter van het plangebied liggen 9 woonbestemmingen die gelegen zijn

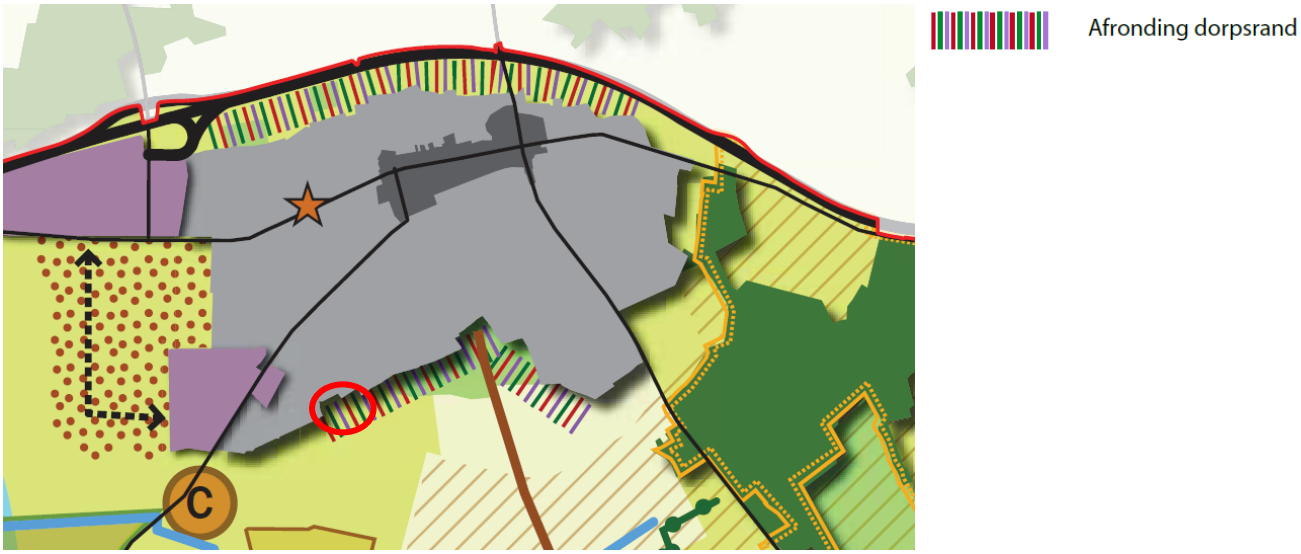
binnen het buitengebied en tevens binnen de bebouwingscluster. Aan de noordzijde, binnen stedelijk gebied liggen alleen maar woningen.

Daarnaast was voorafgaand aan deze procedure nog beoogd twee woningen op deze locatie mogelijk te maken. Met het terugbrengen van het plan tot één woning en door de gekozen positionering van het plangebied aansluitend bij de kern, is ook juist beoogt om de openheid van het gebied direct ten zuiden ervan te behouden. Plaatsing meer zuidelijk langs de Leliestraat had juist geleid tot meer belemmering van deze doorzichten.

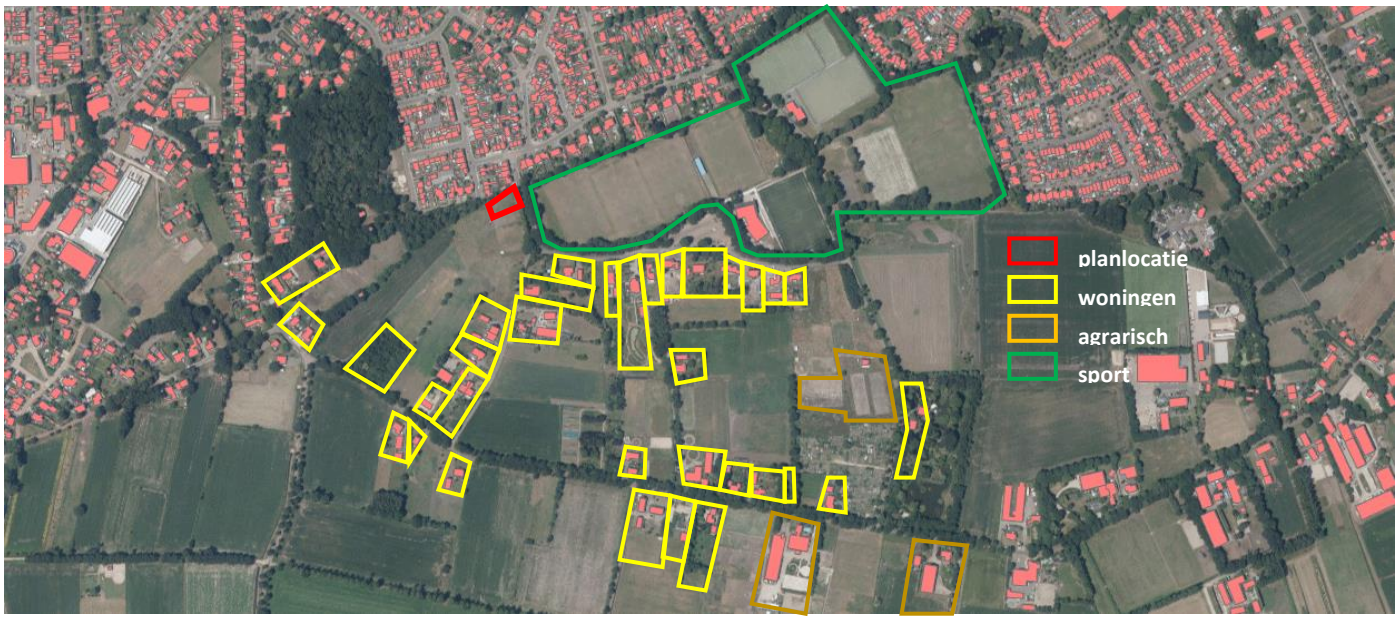
Ter ondersteuning van voorgaande ruimtelijke analyse is als bijlage een overzicht gegeven van de kaartbeelden uit de verschillende beleidsstukken en een overzicht van de huidige functies in het gebied. Figuur 3 toont ook aan dat duidelijk sprake is van een andere situatie dan de situatie uit de door de provincie aangehaalde uitspraak van de Raad van State.



Figuur 1 - uitsnede kaart gebiedsvisie Heesch



Figuur 2 - uitsnede structuurvisie Bernheze



Figuur 3 – inventarisatie huidige functies

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen.