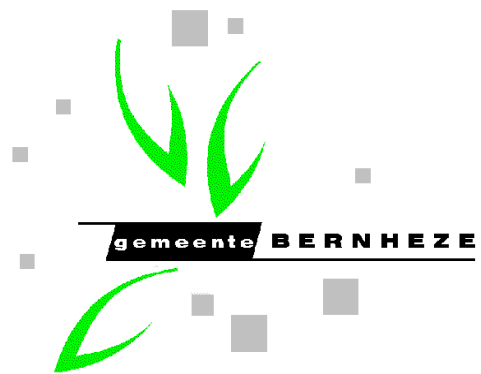




Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte, Vinkelsestraat ong. bij 60 Vinkel'

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

Nota van zienswijzen

Zienswijzefase

Op 14 september 2021 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte, Vinkelsestraat ong. bij 60 Vinkel' (planidentificatie NL.IMRO.1721.BPVinkelsestraat60VIN-ON01) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 15 september 2021 tot en met 28 oktober 2021 ter inzage gelegen.

Alle stukken konden gedurende deze periode op afspraak worden ingezien op het gemeentehuis, evenals digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant.

Zienswijze

De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is ingediend door de provincie Noord-Brabant.

Ontvankelijkheid zienswijze

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

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijzen	d.d.	ingekomen	Kenmerk
Zienswijze 1	27-10-2021	27-10-2021	1619946

Conclusie

De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte, Vinkelsestraat ong. bij 60 Vinkel'. In de zienswijze wordt gevraagd om een nadere onderbouwing over de ligging van de RvR-woning binnen de bebouwingsconcentratie.

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

1. Zienswijze 1 – ingediend op 27 oktober 2021

De zienswijze is gericht op het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning en heeft – kort samengevat – betrekking op het volgende:

- a. De ligging van de ruimte-voor-ruimte woning binnen de bebouwingsconcentratie is onvoldoende onderbouwd.
- a. **De ligging van de ruimte-voor-ruimte woning binnen de bebouwingsconcentratie is onvoldoende onderbouwd.**

Zienswijze

In haar zienswijze verwijst de Provincie naar de visie voor bebouwingsconcentraties, welke onlangs door de gemeente is vastgesteld. In deze visie is de zone waar de woning is beoogde aangemerkt als een zone waar niet gebouwd mag worden, gelet op zichtlijnen naar het achterliggend gebied. De provincie geeft hiermee aan dat de gemeente afwijkt van zijn eigen beleid.

Vervolgens wordt de gemeente erop gewezen dat de meeste bebouwing in de bebouwingsconcentratie is gelegen aan de oostzijde van de weg. De westzijde waar de ruimte-voor-ruimte woning is beoogd, wordt daarentegen gekenmerkt door grote open plekken. Door een woning op deze plek toe te voegen wordt de huidige ritmiek onderbroken. Ook al wordt een star zichtvenster ten noorden van deze ontwikkeling gelegd, dan nog wordt de structuur aan de westzijde aangetast, gezien er slechts een klein(e) zichtvenster cq. open plek over blijft. Om die reden vraagt de provincie zich af of en in hoeverre dit een planologisch aanvaardbare locatie is voor een nieuwe woning. Er wordt verzocht om nader te onderbouwen waarom de gemeente afwijkt van de onlangs vastgestelde visie voor de bebouwingsconcentraties.

Beantwoording

De provincie heeft de gemeente via ambtelijke contact laten weten dat voorliggende ontwikkeling afwijkt van de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze'. Daarop heeft de gemeente aangegeven dat deze ontwikkeling al langer bekend is binnen de gemeente, maar niet correct in de gebiedsvisie is verwerkt. Dit is inmiddels gecorrigeerd in de gebiedsvisie en deze is toegestuurd aan de provincie. We zijn daarom niet van mening dat er wordt afgeweken van de gebiedsvisie.

Het oorspronkelijk principeverzoek, welke ten grondslag ligt aan deze ontwikkeling, was ingediend voor de bouw van twee woningen tussen nummer 60 en nummer 54. Er is beoordeeld dat de bouw van deze woningen te veel impact zouden hebben op het landschap en het behoud van een doorzicht.

Een woning was op deze locatie naar ons inziens wel voorstelbaar. Binnen het ritme van de lintbebouwing in de bebouwingsconcentratie kan een woning worden toegevoegd zonder deze teveel aan te tasten. Dit op basis van de volgende uitgangspunten:

- Het totale plangebied is ongeveer 55m breed;
- Het meest zuidelijke deel over een maximale breedte van 30m een woonbestemming mag krijgen, met inachtneming van de afstand tot de perceelsgrens, aan beide zijden 5m;
- Dit betekent dat het bouwvlak maximaal 20m breed mag zijn;
- Het noordelijk deel van het perceel (25m) wordt niet meegenomen in de ontwikkeling en bebouwing wordt hier uitgesloten;

- De landschappelijke inpassing dient plaats te vinden op het en rondom het woonperceel/plangebied.

Naast dat voorliggende ontwikkeling binnen een bebouwingsconcentratie wordt gerealiseerd, blijft ook een doorzicht behouden naar het achterland. Ondanks dat dit doorzicht wat kleiner is, zijn we niet van mening dat er hierdoor een enorme verstoring plaats vindt. Daar komt bij dat de grond momenteel in gebruik is als privéweide met een 2 meter hoge haag als erfafscheiding, het zichtvenster is daardoor al van een mindere kwaliteit.

De provincie heeft ons via ambtelijke contact laten weten dat voorliggende ontwikkeling afwijkt van de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze'. Daarop hebben wij aangegeven dat deze ontwikkeling al langer bekend is binnen de gemeente, maar niet correct in de gebiedsvisie is verwerkt. Dit is inmiddels gecorrigeerd in de gebiedsvisie en deze is toegestuurd aan de provincie. We zijn daarom niet van mening dat er wordt afgeweken van de gebiedsvisie.

Het oorspronkelijk principeverzoek, welke ten grondslag ligt aan deze ontwikkeling, was ingediend voor de bouw van twee woningen tussen nummer 60 en nummer 54. Er is beoordeeld dat de bouw van deze woningen te veel impact zouden hebben op het landschap en het behoud van een doorzicht.

De locatie is gelegen binnen een bebouwingscluster. Het lint is aan de oostzijde inderdaad intensiever bebouwd en heeft aan de westzijde wat meer open ruimtes. De open ruimte op deze specifieke locatie wordt deels al beperkt door de aanwezigheid van een 2m hoge haag. Hierdoor is er sprake van een beperking van de zichtlijn. De totale breedte van het perceel is 55m breed. Door een woning toe te voegen op een deel van het perceel wordt het bebouwingsruimte niet verstoord. Er is nog steeds sprake van een ruim doorzicht, voor zover die bestaat i.v.m. aanwezigheid van de haag dat toestaat. Er zijn duidelijke randvoorwaarden meegegeven om de aanwezige kwaliteit van deze zijde van het lint te behouden.

- Het totale plangebied is ongeveer 55m breed;
- Het meest zuidelijke deel over een maximale breedte van 30m een woonbestemming mag krijgen, met inachtneming van de afstand tot de perceelsgrens, aan beide zijden 5m;
- Dit betekent dat het bouwvlak maximaal 20m breed mag zijn;
- Het noordelijk deel van het perceel (25m) wordt niet meegenomen in de ontwikkeling en bebouwing wordt hier uitgesloten;
- De landschappelijke inpassing dient plaats te vinden op het en rondom het woonperceel/plangebied.

Naast dat voorliggende ontwikkeling binnen een bebouwingsconcentratie wordt gerealiseerd, blijft ook een doorzicht behouden naar het achterland. Dit wordt geborgd in de gebiedsvisie door het opnemen van een star venster, maar ook door het opnemen van een bebouwingsvrijzone in het bestemmingsplan. Ondanks dat dit doorzicht wat kleiner is, zijn we niet van mening dat er hierdoor geen verstoring plaats vindt. Daar komt dat door de 2 meter hoge haag als erfafscheiding, het zichtvenster al van een mindere kwaliteit is.

>> De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

Nota van wijzigingen tussen ontwerpbestemmingsplan en vastgesteld bestemmingsplan
'Ruimte voor ruimte, Vinkelsestraat ong. bij 60 Vinkel'

Aanpassingen toelichting

- De toelichting van het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd voor vaststelling

Aanpassingen planregels

- De regels van het bestemmingsplan worden niet gewijzigd voor vaststelling

Aanpassingen verbeelding

- De verbeelding van het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd voor vaststelling