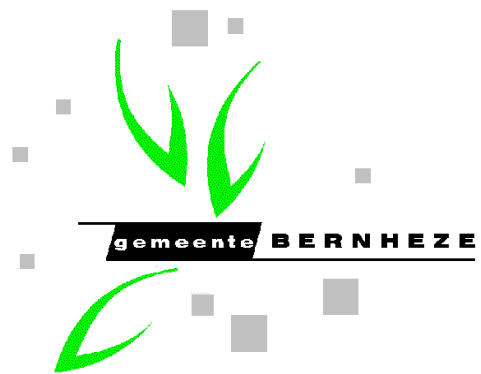




Nota van zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan “Heeswijkse Akkers”

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

Nota van zienswijzen

Zienswijzefase

Op 1 februari 2022 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Heeswijkse Akkers' (plan-identificatie NL.IMRO.1721.BPHeeswijkseAkkers-OW01 en NL.IMRO.1721.EPHeeswijkseAkkers-OW01) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 2 februari 2022 tot en met 8 maart 2022 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. Beide organisaties zagen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Zienswijze

De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn dertien zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn ingediend door omwonenden, de provincie en het waterschap.

Ontvankelijkheid zienswijze

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

Voor de nummering is dezelfde nummering als in de nota inspraakreacties aangehouden.

Zienswijzen	d.d.	ingekomen	Kenmerk	Pagina
Zienswijze A	18 februari 2022	18 februari 2022	1654067	3
Zienswijze B			1655488	6
Zienswijze D2	8 februari 2022		1650819	7
Zienswijze D3	28 februari 2022		1655934	
Zienswijze D4	2 maart 2022		1656485	
Zienswijze D5	22 februari 2022		1654524	
Zienswijze S3	31 januari 2022		1648372	
Zienswijze S4	17 februari 2022		1653408	
Zienswijze S6	1 maart 2022		1656486	
Zienswijze S7	28 februari 2022		1655929	
Zienswijze S8	5 januari 2022		1641696	
Zienswijze S9	1 maart 2022		1656278	
Zienswijze V3	9 maart 2022		1658769	

Conclusie

De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers'.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In de beantwoording is aangegeven of er gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan zijn.

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Een overzicht van alle wijzigingen is terug te vinden op het einde van deze nota.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Zienswijze A – ingediend op 18 februari 2022 (1654067)

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

- a. De genoemde bijlage in de paragraaf vooroverleg is niet toegevoegd bij de toelichting;
- b. Er wordt verzocht om de afstemming met de regio op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan;
- c. De kwaliteitsverbetering van het landschap is onvoldoende verantwoord in de toelichting;
- d. De ontwikkeling wordt onvoldoende in zijn context en structuren gezet;
- e. De landschapsscan komt niet overeen met het plan;
- f. Het plan is op het onderdeel ruimtelijke kwaliteit niet toereikend;
- g. Er dient nader gemotiveerd te worden op welke wijze invulling is gegeven aan artikel 3.26 IOV.

-
- a. De genoemde bijlage in de paragraaf vooroverleg is niet toegevoegd bij de toelichting;**

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat in de paragraaf vooroverleg en inspraak verwezen wordt naar een bijlage bij de toelichting. Deze bijlage, de nota van inspraakreacties, is niet bij de toelichting gevoegd. Hierdoor kan niet beoordeeld worden wat met de binnengekomen vooroverlegreacties is gedaan.

Beantwoording

We voegen de Nota van beantwoording inspraakreacties toe als bijlage bij toelichting van het bestemmingsplan.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

- b. Er wordt verzocht om de afstemming met de regio op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan;**

Zienswijze

Het voorliggende plan is ter afstemming aangeboden aan de regio en succesvol afgestemd (artikel 3.43, sub c, IOV). Door de reclamant wordt verzocht om deze afstemming op te nemen in de toelichting van het plan.

Beantwoording

Het verslag van de Regionale afstemming wordt opgenomen in de toelichting onder het toe te voegen artikel Woonvisie binnen hoofdstuk Gemeentelijk beleid. Wordt ook toegevoegd als Bijlage bij de toelichting.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

c. De kwaliteitsverbetering van het landschap is onvoldoende verantwoord in de toelichting;

Zienswijze

Voor wat betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap is in het plan opgenomen dat 15 % groen gerealiseerd wordt en daarmee voldaan wordt in natura. Dit is echter niet juist. Allereerst is niet in beeld gebracht wat 1% van de gronduitgifteprijs is en dus hoeveel in landschap geïnvesteerd moet worden. Ook mag deze 1% niet geïnvesteerd worden in stedenbouwkundig groen. Het dient een kwaliteitsverbetering van het landschap betreffen. Wij dringen er bij u op aan het plan op dit onderdeel nader te verduidelijken.

Beantwoording

Op het noordwestelijke deel van het plan (zie tekening binnen gearceerd gebied) is de omgevingsverordening van toepassing. Voor dit deel zal in het exploitatieplan een bijdrage van 1% van de gronduitgifteprijs gereserveerd worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap. De uitgeefbare gronden gelegen in het gearceerde deel in de afbeelding hieronder, hebben een gezamenlijke oppervlakte 11.058 m². Hier zal een financiële bijdrage ter hoogte van een percentage van 1% berekend over de gemiddelde taxatiewaarde € 376,90 per m² uitgeefbare grond in het Exploitatiegebied, ofwel in totaal € 41.679,22, zijnde 1% van € 4.167.921,90,- (€ 376,90 x 11.058 m²), worden gestort in het fonds voor landschappelijke kwaliteitsverbetering.



De tekst en dan met name de laatste alinea van artikel 3.8 was inderdaad niet correct. De tekst wordt aangepast en aangevuld zoals hierboven weergegeven.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

d. De ontwikkeling wordt onvoldoende in zijn context en structuren gezet.

Zienswijze

Het gebied wordt weinig in zijn context en structuren gezet. Aan de westzijde van Heeswijk-Dinther is een groot gebied Verstedelijking afweegbaar opgenomen. Wij verzoeken u inzichtelijke te maken hoe deze locatie zich tot dat grotere zoekgebied en mogelijke andere locaties daarin

verhoudt. Is deze ontwikkeling een eerste stap in een grotere ontwikkeling van de westzijde van Heeswijk-Dinther of wordt hiermee juist de kern op een duurzame wijze afgerond?

Beantwoording

Naar onze mening wordt in hoofdstuk 3.2 én 4.3.2 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties een onderbouwing geleverd waarom we aan deze zijde van Heeswijk-Dinther uit gaan breiden én dat het hier gaat om een duurzame afronding van de kern en dat verder uitbreiding aan deze zijde gezien de kwaliteiten van dit gebied niet gewenst is.

Voor de duidelijkheid wordt artikel 3.2 aangevuld met onderstaande cursieve tekst. Hierin staat duidelijk dat Een grootschaligere uitbreiding van de dorpsrand van Heeswijk kan in deze zone gevonden worden met de Herpersteeg als absolute grens. De ontwikkeling van Heeswijkse Akkers en Kamersche Hoef sluiten aan bij dit uitgangspunt. Het meer westelijk gelegen gebied bevat te veel kwaliteiten om hier in de toekomst verder planmatige uitbreiding te realiseren.

Het historische lint van Heeswijk (Gouverneursweg) volgt westwaarts richting Middelrode de dekzandrug langs de Aa. Ook de agrarische linten Veldstraat en Fokkershoek-Kameren volgen de glooiingen parallel aan de dekzandrug. Deze landschappelijke eenheid ligt ingeklemd tussen de beekdalen van de Aa in het zuiden en de Leijgraaf in het noorden. Dit gebied is een waardevol en kleinschalig cultuurhistorisch landschap met nog zichtbare authentieke (agrarische) elementen zoals akkers, reliëf en verkavelingsstructuren. Het gebied tussen de linten Veldstraat en Fokkershoek-Kameren betreft een oude langgerechte es die nog intact is (groene lob I). Dit is een waardevol element.

De linten Gouverneursweg en Fokkershoek-Kameren worden deels begeleid door een dubbele bomenhrij, maar deze stoppen in de kernrandzone. Langs het lint Veldstraat ontbreekt een structurerende laanbeplanting. Het gebied wordt gekenmerkt door een veelheid aan functies variërend van gerenoveerde woonboerderijen tot kleinschalige bedrijvigheid. Tevens zijn er enkele grondgebonden agrarische bedrijven. Het gebied heeft een afwisselend en groen karakter met een goede balans tussen ruimte en massa. Er is een aantal bepalende doorzichten aanwezig die het gebied visueel verknopen met de omgeving, zoals de historische es. Het verder verdichten van deze linten is niet wenselijk. Waar de landschappelijke inpassing rondom de voormalige hoeves sterk is, met grote, groene tuinen, is deze rondom agrarische bedrijven matig en kaal. Een grootschaligere uitbreiding van de dorpsrand van Heeswijk kan in deze zone gevonden worden met de Herpersteeg als absolute grens.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

e. De landschapsscan komt niet overeen met het plan

Zienswijze

In de opgenomen landschapsscan (bijlage) is een ander planidee opgenomen dat waarop het plan nu ziet. Hierdoor klopt deze scan niet met het plan.

Beantwoording

Er is een aanvullende Quicksan uitgevoerd met daarin het volledig plangebied. Deze zal worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

f. Het plan is op het onderdeel ruimtelijke kwaliteit niet toereikend.

Zienswijze

Wij stellen u voor om ten aanzien van het onderdeel ruimtelijke kwaliteit in overleg te gaan. We zien namelijk weinig tot niets terugkomen van onze opmerkingen uit het vooroverleg en al met al is om die reden het plan voor wat het onderdeel ruimtelijke kwaliteit betreft niet toereikend.

Beantwoording

Zie beantwoording punt c en d.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

g. Er dient nader gemotiveerd te worden op welke wijze invulling is gegeven aan artikel 3.26 IOV.

Zienswijze

Het voorliggende plan is (deels) gelegen binnen het werkingsgebied Attentiezone waterhuishouding. Wij verzoeken u te motiveren op welke wijze invulling is gegeven aan artikel 3.26 IOV.

Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

Lid 1

- a. Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

Lid 2

- b. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt in ieder geval regels over:
- c. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- d. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- e. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- f. het beperken van het buiten een agrarisch [bouwperceel](#) aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

Lid 3

- g. Het tweede lid is niet van toepassing op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

Beantwoording

De betreffende instructieregels zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan middels een dubbelbestemming en bijbehorende regels (artikel 11). Daarmee zijn de waarborgen waarop artikel 3.26 IOV ziet, in het bestemmingsplan aangebracht.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

Zienswijze B – ingediend op februari 2022

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

- a. Er wordt verzocht om de bouwblokken en particulieren tuinen buiten de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' te plaatsen;

-
- a. Er wordt verzocht om de bouwblokken en particulieren tuinen buiten de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' te plaatsen;**

Zienswijze

Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt een A-watergang. Naast een A-watergang geldt aan weerszijden een beschermingszone van 5 meter. Deze beschermingszone is aangewezen voor het uitvoeren van beheer en onderhoud van de A-watergang. De Keur stelt daarom in de beschermingszone beperkingen aan het plaatsen van obstakels zoals bebouwing en beplanting.

In zowel de verbeelding als de toelichting van het bestemmingsplan is deze leggerwatergang met bijbehorende beschermingszone opgenomen. Zoals aangegeven heeft deze beschermingszone de functie om doelmatig onderhoud uit te voeren door de toegankelijkheid te borgen. In genoemd bestemmingsplan is de beschermingszone eveneens bestemd als bouwblok en tuin. Hierdoor ontstaat conflicterend ruimtegebruik. Het is vanuit het waterschap niet wenselijk om deze uitwerking van het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Wij verzoeken u om het plan zodanig aan te passen dat de beschermingszone, zoals ook in het bestemmingsplan staat opgenomen blijft gehandhaafd. De betreffende bouwblokken en particuliere tuinen zijn hierdoor binnen deze beschermingszone niet mogelijk.

Beantwoording

De gemeente is voornemens om een zakelijk recht te vestigen. In dit geval blijkt dat in de huidige situatie de gemeente aan beide zijden grondeigenaar is. Voor een gedeelte van de watergang blijft de gemeente aan weerszijden eigenaar. Daar hoeft geen zakelijk recht te worden gevestigd. Voor het gedeelte waar particulieren zich gaan vestigen, dient er minimaal één particulier met de gemeente een zakelijk recht te vestigen om de beoogde obstakels aan de zuidzijde van de watergang te kunnen vergunnen. Daarnaast is de verkaveling zodanig aangepast dat alle bouwvlakken buiten de beschermingszone van 5m zijn gepositioneerd.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

Zienswijze D2 – ingediend op februari 2022

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

- a. Verkeersveiligheid;
- b. Geluidsoverlast;
- c. Verplaatsen groene buffer en behoud van de haag;

a. Verkeersveiligheid;

Zienswijze

Reclamanten hebben in een inspraakreactie aangegeven dat een naast hun perceel ingetekende ontsluitingsweg naar verwachting tot een verkeersonveilige situatie zal leiden. In de beantwoording van de inspraakreacties is aangegeven dat voor een verkeersonveilige situatie niet hoeft te worden gevreesd nu de Gouverneursweg ter hoogte van de ontsluitingsweg opnieuw zal worden ingericht als een 30 km/u-zone met een zogenoemde markante plek om de kruising te accentueren. Door de lagere snelheden die deze wijziging teweeg brengt zal er voldoende overzicht zijn en liggen eventuele problemen in het kader van verkeersveiligheid niet in de rede.

Reclamanten betwijfelen echter ten eerste in hoeverre deze wijzigingen daadwerkelijk tot een verkeersveilige situatie zullen kunnen leiden. De ervaringen ter plaatse lijken namelijk het tegendeel aan te tonen. In de eerste plaats heeft de inrichting van dit deel van de Gouverneursweg als 30 km/u-zone er niet tot nauwelijks toe geleid dat bestuurders zich daadwerkelijk aan deze lagere snelheid houden. In de tweede plaats kan ook sterk worden afgevraagd in hoeverre het veranderen van dit deel van de Gouverneursweg in een "markante plek" daadwerkelijk voor verbeteringen zal zorgen.

Reclamanten vragen dan ook hardop af of nog verdere maatregelen gepland staan om de verkeersveiligheid aldaar te verbeteren en zo ja, welke. De maatregelen die worden genoemd in de beantwoording van inspraakreacties blijken namelijk onvoldoende te zijn om snelheidsoverschrijdingen aldaar te voorkomen.

Beantwoording

Het ontwerp van de doorgaande weg door Heeswijk-Dinther (traverse) is een ontwerp dat tegemoet komt aan zowel verkeersveiligheid als leefbaarheid. De wensen van bewoners zijn in het ontwerp meegenomen en er is goed gekeken naar verkeersveiligheid. Op de gehele route is gekeken naar maatregelen om de snelheid te remmen. Niet alleen de wegversmallingen, maar ook materiaalgebruik, wegbeeld en andere inrichtingselementen dragen allemaal bij aan een 30 km-uitstraling. Door de aansluiting van de nieuwe weg wordt ook het verkeersbeeld anders. Het huidige verkeer hoeft geen rekening te houden met verkeer uit de zijweg. Zowel de traverse als de nieuwe weg krijgen een maximumsnelheid van 30 km/uur, waardoor het kruispunt gelijkwaardig wordt. Daarnaast blijkt uit delen die al zijn ingericht, dat de gereden snelheid fors omhoog is gegaan. De gemeente verwacht dit ook in het nieuwe gedeelte.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

b. Geluidsoverlast;

Zienswijze

Reclamanten hebben in een inspraakreactie aangegeven dat de nieuwe ontsluitingsweg naar de gouverneursweg hoogstwaarschijnlijk tot geluidsoverlast zal leiden op hun perceel.

In de Nota van inspraakreacties is aangegeven dat 30 km wegen buiten het bereik van de wet geluidhinder vallen en hieraan niet getoetst hoeft te worden. Daarbij kunnen de verwachte effecten van de nieuwe wegen als marginaal en daarmee toelaatbaar worden beschouwd, ook met inbegrip van de beoogde aanvullende maatregelen om het verkeer op de gewenste manier te verdelen. Dit standpunt is op zichzelf gezien juist echter moeten hierbij wel een tweetal nuances worden gemaakt.

In de eerste plaats kan - met verwijzing naar hetgeen in het voorgaande hierover is opgemerkt - worden betwijfeld in hoeverre de bestuurders aldaar zich daadwerkelijk aan de snelheidslimiet zullen houden. Ter hoogte van de Gouverneursweg is deze begrenzing nog niet succesvol gebleken namelijk. Cliënten zouden dan ook graag vernemen welke maatregelen genomen zullen worden om te garanderen dat de snelheidslimiet op de ontsluitingsweg wél daadwerkelijk zal worden nageleefd.

In de tweede plaats is de Wet geluidhinder weliswaar niet van toepassing, maar zal desalniettemin moeten kunnen worden gegarandeerd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd als gevolg van de aanleg van deze weg. Zonder akoestisch onderzoek ter onderbouwing hiervan is onduidelijk of aan dit vereiste wordt voldaan en kan dus niet worden uitgesloten dat de ontsluitingsweg in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het bijzonder gezien de zeer geringe afstand tussen de ontsluitingsweg en het perceel van cliënten.

Samengevat is nog steeds onvoldoende onderzocht wat de effecten van de ontsluitingsweg zullen zijn op de geluidssituatie op het perceel van cliënten.

Beantwoording

Een 30 km/h weg is volgens art. 74, tweede lid, sub b van de Wet geluidhinder (Wgh) niet zoneplichtig en valt daarmee formeel gezien buiten het bereik van de Wgh. Wel dient ook dit te voldoen aan het beginsel van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat daarbij om het maken van een belangenafweging, waarbij alle bij een plan betrokken belangen worden afgewogen. Dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet worden aangetoond, is een terechte constatering. Bij weggedrag zoals passend is bij de gekozen inrichtingsmaatregelen (30 km), zou je die maatregelen als voldoende waarborg mogen beschouwen. Aspecten als stedenbouw, landschap en financiën spelen een rol, alsmede de vraag of het treffen van een bepaalde maatregel doeltreffend genoeg is. In dit geval zijn inrichtingsmaatregelen voorbereid, op zowel de Gouverneursweg als in de nieuwe ontsluitingsstraten zelf. Deze maatregelen worden toereikend geacht, ook gelet op de andere belangen die dienen te worden betrokken in de belangenafweging.

Een akoestisch onderzoek kan de daadwerkelijk verwachte geluidbelasting op het perceel / de gevel in kaart brengen (zoals op basis van de Wgh het geval zou zijn), doch is het zeer de vraag of er een overschrijding zou zijn en als er een overschrijding zou zijn, welke maatregelen doeltreffend zouden kunnen zijn. In dit geval is gekozen voor het verleggen van de groenstrook van de oostzijde van de ontsluitingsweg naar de westzijde, zodat die als groene buffer kan fungeren. De gevelbelasting zal naar verwachting geen overschrijding tonen, maar in de tuin zal wellicht een lichte overschrijding zijn. Ondanks dat de Wgh formeel niet van toepassing is, ligt het in de rede om in het kader van de goede ruimtelijke ordening daar aansluiting bij te zoeken. In de Wgh is op een woonperceel alleen de woning een geluidgevoelig object en niet de tuin. Bovendien is het echter niet aannemelijk dat die overschrijding onaanvaardbaar is. Het aantal elektrische auto's neemt in de toekomst bovendien alleen maar toe, zodat een onaanvaardbare aantasting van woon- en leefklimaat ook vanuit dit oogpunt niet in de rede ligt.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- c. Verplaatsen groene buffer en behoud van de haag;
- d.

Zienswijze

Cliënten geloven dat het realiseren (en garanderen) van een groene buffer tussen de ontsluitingsweg en hun perceel de nadelige ruimtelijke effecten die dit plan teweeg brengt wellicht enigszins kan verzachten. Evenals het behoud van de nu al aanwezige groen haag. In de nota van inspraakreacties is door de gemeente aangegeven dat hiertoe een mogelijkheid bestaat.

Zowel het verplaatsen van de groene buffer als de waarborg dat de haag behouden zal moeten blijven, zijn op dit moment echter nog niet in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Cliënten wensen dan ook met klem te verzoeken om beide aspecten (verplaatsing van de groene buffer én het behoud van de haag) alsnog te verwerken in het (definitieve) bestemmingsplan.

Beantwoording

De groenbestemming voor de geplande groenstrook gelegen ten oosten van de nieuwe ontsluitingsweg zal worden verlegd naar de westzijde. Hierdoor is de gewenste buffer gecreëerd tussen het woonperceel en de nieuwe ontsluitingsweg.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

Zienswijze D3 – ingediend op februari 2022

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

- a. De kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen is onvoldoende onderbouwd, ook in relatie tot ontwikkeling Kamersche Hoef;
- b. Het voorontwerpbestemmingsplan is in strijd met de structuurvisie uit 2010 van Bernheze;
- c. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het gemeentelijk vigerende groenbeleidsplan - Groenbeleid Kernen 2018 – gemeente Bernheze en daarmee eveneens met de relevante passages uit ander beleidsstukken;
- d. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het beleidsplan Adaptief Wegbeheer;
- e. Gevolgen en uitwerking Waterhuishoudkundige onderzoek Heeswijkse Akkers T-010;
- f. Er is geen aanvullend onderzoek voor stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden uitgevoerd;
- g. In de natuurscan is in onvoldoende mate gebleken dat de gemeente als bevoegd gezag deze waarnemingen heeft vertaald naar adequate beschermingsmaatregelen;
- h. Reclamant bestrijdt de nieuwe geprojecteerde ontsluitingsweg over het perceel waarvan de reclamant zakelijk gerechtigde is (1);
- i. Reclamant bestrijdt de nieuwe geprojecteerde ontsluitingsweg over het perceel waarvan de reclamant zakelijk gerechtigde is (2);
- j. Reclamant bestrijdt de nieuwe geprojecteerde ontsluitingsweg over het perceel waarvan de reclamant zakelijk gerechtigde is (3);
- k. Er is sprake van onvoldoende groeninpassing van de weg;
- l. Voor het akoestisch onderzoek zijn verkeerde aannames gemaakt met betrekking tot stedelijk en buitenstedelijk gebied;
- m. De metingen voor het akoestisch onderzoek zijn onvoldoende;
- n. De berekeningen van de verkeersintensiteiten moeten eveneens al inspelen op het plan bij de Kamersche Hoef;
- o. Reclamant is van mening dat het plan in onvoldoende mate motiveert op welke wijze is voldaan aan artikel 3.46 van de interim omgevingsverordening;
- p. De toekomstige patiowoningen nabij het perceel van de reclamant zijn een te grote inbreuk op de vrije zichtlijnen en doorzichten;
- q. Alle opmerkingen voortkomend uit het wettelijk vooroverleg met de provincie zijn niet voldoende verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan;
- r. Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de reclamant;

-
- a. De kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen is onvoldoende onderbouwd, ook in relatie tot ontwikkeling Kamersche Hoef;**

Zienswijze

Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het volgende bepaald: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden: a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte; b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en; c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als

zodanig worden ontwikkeld.

Bij deze behoefte gaat het, blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling, niet alleen om de kwantitatieve behoefte. Het kan ook gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling.

In de ruimtelijke onderbouwing dient, afhankelijk van de aard van de stedelijke ontwikkeling die het project mogelijk maakt, op objectieve wijze, aan de hand van in de beschrijving vermelde voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens, de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling te worden beschreven. In deze beschrijving dient tot uitdrukking te komen dat deze behoefte is afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij ook de planologische capaciteit een factor van belang kan zijn. In de beschrijving dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het project niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leidt en geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in het verzorgingsgebied van de voorziene ontwikkeling zal leiden.

De behoefte is onvoldoende onderbouwd. Het college heeft onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat de beoogde woningen voorzien in een behoefte in kwantitatieve of kwalitatieve zin. Dit geldt in nog sterkere mate omdat er kennelijk ook sprake is van een geambieerde ontwikkeling van de 'Kamersche Hoef' waarbinnen eveneens woningen gerealiseerd dienen te worden. U laat ten onrechte in het midden hoe en op welke wijze beide ontwikkelingen met elkaar samenhangen en op basis van welke afwegingen u verdelingen maakt in het type, soort en volume van woningen, daar waar feitelijk wel sprake is van een complex zoals beschreven in artikel 40, lid b van de Onteigeningswet en de dienaangaande bekende wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat die gebieden onlosmakelijk met elkaar samenhangen (zie ook opmerkingen en verwijzingen onder zienswijze nr. 1). Hierdoor kan het zo zijn dat de gekozen diversiteit aan type woningen onevenwichtig verdeeld is over beide gebieden.

Beantwoording

De woningbouwopgave voor Heeswijk-Dinther bestaat uit het vergroten van de voorraad met 240 woningen tussen 2016 en 2021. Momenteel zijn daar ongeveer 140 woningen van gerealiseerd of in aanbouw. Dit betekent dat er voor 2021 nog ongeveer 100 woningen gebouwd moeten worden in alle woningtypen en prijscategorieën. Voor de komende Woonvisie 2022 - 2027 wordt de nieuwe behoefte aangegeven. Men kan ervan uitgaan dat voor deze periode de aantallen minimaal gelijk zijn. In het plan Heeswijkse Akkers worden 72 woningen gerealiseerd. Er is dan nog steeds een tekort van 30 woningen. Het plan Kamersche Hoef zal ongeveer 120 woningen bevatten. Deze zijn nodig voor de periode tot én na 2021.

In de toelichting wordt een artikel Woonvisie 2016-2021 opgenomen.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

b. Het voorontwerpbestemmingsplan is in strijd met de structuurvisie uit 2010 van Bernheze;

Zienswijze

Uit diverse passages van de structuurvisie blijkt dat de geambieerde ontwikkelingen met de bouw van woningen daarmee op gespannen voet staat. Dit blijkt bijvoorbeeld uit:

Blz. 40, tweede alinea structuurvisie: "De agrarische sector blijft de drager van het landschap. Derhalve wordt ingezet op het behoud van de agrarische sector en het versneld leren omgaan met processen zoals schaalvergroting en verbreding. De openheid van het landschap dient echter te allen tijde behouden te blijven."

Blz. 40, laatste alinea structuurvisie: “Woonkwaliteiten - Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar dient groen ingepast te zijn. Voor mensen die in de directe omgeving werken is de landelijk uitstraling van de gemeente een reden om naar een dorp te verhuizen. Bijna elk dorp heeft zijn eigen voorzieningenaanbod waardoor de afzonderlijke dorpen als zelfstandig benoemd kunnen worden. Daarnaast krijgt elk centrum haar eigen ‘kleur’: Heesch is een wat drukker centrum, met wat meer grootschalige voorzieningen; Heeswijk-Dinther en Nistelrode zijn kleinschaliger en hebben respectievelijk een cultuurhistorisch en een natuurlijk profiel”

Blz. 43 & 44 Structuurvisie, onder paragraaf “5.1 Het natuurlijk systeem 5.1.1 Open landschap. Centraal in de gemeente is sprake van een open landschap. Dit gebied, dat deels bestaat uit jonge ontginningen, kent een grootschalige, rationele verkaveling ten behoeve van de landbouw. Langs de wegen is plaatselijk opgaande beplanting aanwezig, maar verder wordt het gebied gekarakteriseerd door een grote mate van openheid. Hier is relatief weinig bebouwing los van de dorpen aanwezig. De grootschalige openheid voegt een kwaliteit toe aan het landschap en dient om die reden geconserveerd te worden. Verdichting van het landschap moet zoveel mogelijk worden voorkomen.” “5.1.2 Halfopen Landschap: In de beekdalen en op de dekzandruggen rond de historische bebouwingsconcentraties heeft het agrarische gebruik van het open landschap geleid tot een halfopen landschap met oude bouwlanden, boscomplexen en kronkelende wegen. Het halfopen landschap wordt voor het grootste deel gebruikt als landbouwgrond. Door de variatie in dit halfopen landschap is er een coulisselandschap gevormd. Het voegt een kwaliteit toe aan het beeld van de gemeente Bernheze en dient geconserveerd te worden. Verandering aan dit landschap moet hier ook zoveel mogelijk worden voorkomen.”

Blz. 47 & 48 Structuurvisie, onder paragraaf “5.3.1 Dorpen: De gemeente Bernheze bevat vijf dorpskernen: Heesch, Heeswijk-Dinther, Nistelrode, Vorstenbosch en Loosbroek. Deze dorpen vervullen een belangrijke rol voor het accommoderen van de toekomstige ruimtevraag. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende dorpen dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden.

Waardevolle open plekken (bijvoorbeeld groengebieden in de bebouwde kom) dienen vrij te blijven van bebouwing. Indien sprake is van verweving van de bebouwing met het omliggende landschap (bijvoorbeeld aan de randen van de dorpen) dient dit karakter te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt. Belangrijk bij de ruimtelijke ontwikkelingen in de dorpen is dat er andere regels met betrekking tot woningbouw kunnen gelden voor woninggebieden als voor bebouwde linten. Per kern zal er in eerste instantie kritisch naar inbreidingsmogelijkheden gekeken worden, met name om in de behoefte aan seniorenwoningen te voorzien (conform de Woonvisie 2010-2015). Waar er sprake is van inbreiding zal deze aansluiten op het karakter van de kern, en waar mogelijk dus niet al te intensief en ‘dicht’ (ook in de kernen moeten de groene kwaliteiten benut worden en moet daarin variëteit geboden worden). Aan de randen zal er beperkt van de aanwezige ontwikkelingsmogelijkheden gebruik gemaakt gaan worden.”

Uit de voorgaande passages uit de vigerende structuurvisie blijkt dat er in casu in onvoldoende mate gemotiveerd is om welke reden er gekozen wordt voor een herstructurering en intensivering van de woningbouw die ruimschoots verder gaat dan de ‘beperkte aanwezige ontwikkelingsmogelijkheden’ zoals geschetst in de structuurvisie. Ons inziens te ver. Het doet eveneens afbreuk aan het karakter van halfopen landschap waarbinnen een zogeheten coulisselandschap gevormd is en treedt met handen en voeten de kwaliteit van het dorpse beeld van de gemeente

Bernheze dat het verdient om geconserveerd te worden, aldus de structuurvisie. Het druist in tegen juist de verankering van dat landschap welke door de structuurvisie als nastrevenswaardig wordt beschouwd. Door hier in onvoldoende mate beargumenteerd van af te wijken is er sprake van een onvoldoende belangenafweging of zorgvuldig onderzoek welke maakt dat de ruimtelijke onderbouwing ook om die reden geen stand kan houden.

Blz. 48 paragraaf "5.3.2 Bebouwingsclusters - De oorspronkelijke dorpslinten, die aan de oude routes zijn ontstaan, zijn waardevol als historische structuur. Deze zijn uitgegroeid tot een kern of zijn beperkt gebleven tot een bebouwingscluster. Strategie voor de bebouwingsclusters is het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met Rood voor groen, het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of een versterking van natuur- en landschaps-waarden in de omgeving. Verdichting van de bebouwingscluster is dus in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt. Ook door verdunning kunnen bebouwingsclusters in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld. De bestaande waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven. Nieuwbouw dient qua maat en schaal passend te zijn in de omgeving. In het raadsvoorstel 'Ruimte voor Ruimte (verbreed), Buitengebied in Ontwikkeling en verplaatsen intensieve veehouderijen' is een nadere belangen- en beleidsafweging gemaakt over de mogelijkheid tot het toevoegen van woningen. Dit houdt in dat locaties binnen de bebouwingsclusters niet automatisch geschikt zijn voor het toevoegen van een woning." Wij stellen ons op het standpunt dat uw college er niet in is geslaagd de voorgenomen nieuwbouw qua maat en schaal in te passen in de omgeving. Dan wel de bestaande waardevolle doorzichten naar het buitengebied te behouden. Dit betreft geen vrijblijvende opgave. U dient een dergelijke afweging te stellen op het door u vastgestelde beleid 'Ruimte voor Ruimte (verbreed), Buitengebied in Ontwikkeling en verplaatsen intensieve veehouderijen' waarbij concrete kaders werden vastgesteld voor een nadere belangen- en beleidsafweging voor de mogelijkheid tot het toevoegen van woningen. Dit heeft u nagelaten hetgeen eveneens leidt tot een onvoldoende ruimtelijke onderbouwing.

Dit geldt in nog sterkere mate omdat er kennelijk ook sprake is van een ontwikkeling van de 'Kamersche Hoef' waarbinnen eveneens woningen gerealiseerd dienen te worden. U laat ten onrechte in het midden hoe en op welke wijze beide ontwikkelingen met elkaar samenhangen en op basis van welke afwegingen u verdelingen maakt in het type, soort en volume van woningen, daar waar feitelijke wel sprake is van een complex zoals beschreven in artikel 40, lid b van de Onteigeningswet en de dienaangaande bekende wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat die gebieden onlosmakelijk met elkaar samenhangen (zie ook opmerkingen en verwijzingen onder zienswijze nr. 1). Hierdoor kan het zo zijn dat de gekozen diversiteit aan type woningen onevenwichtig verdeeld is over beide gebieden, waarmee teveel afbreuk wordt gedaan aan de structuurvisie dan wel daaraan niet-optimaal recht wordt gedaan.

Beantwoording

Er wordt verwezen naar algemene punten uit de structuurvisie, tegelijkertijd stond op de ruimtelijke casco kaart welke onderdeel uitmaakt van de structuurvisie dat dit gebied staat aangeduid als 'zoekgebied wonen', als een locatie grenzend aan de bestaande bebouwing van de kern is het geen onredelijke locatie in het kader van uitbreiding.

In hoofdstuk 3.2 én 4.3.2 van de toelichting word een onderbouwing geleverd waarom we aan deze zijde van Heeswijk-Dinther uit gaan breiden én dat het hier gaat om een duurzame

afronding van de kern en dat verder uitbreiding aan deze zijde gezien de kwaliteiten van dit gebied niet gewenst is.

Voor de duidelijkheid zullen we in artikel 3.2 aanvullen met de tekst hieronder in het groen. Hierin staat duidelijk dat *Een grootschaligere uitbreiding van de dorpsrand van Heeswijk kan in deze zone gevonden worden met de Herpersteeg als absolute grens*. De ontwikkeling van Heeswijkse Akkers en Kamersche Hoef sluiten aan bij dit uitgangspunt. Het meer westelijk gelegen gebied bevat te veel kwaliteiten om hier in de toekomst verder planmatige uitbreiding te realiseren. Deze aanvulling is afgestemd met de Provincie en akkoord bevonden.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

c. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het gemeentelijk vigerende groenbeleidsplan - Groenbeleid Kernen 2018 - gemeente Bernheze en daarmee eveneens met de relevante passages uit ander beleidsstukken

Zienswijze

In de gemeentelijke beleidsvisie 'Groenbeleid Kernen 2018 – gemeente Bernheze', blz. 10 en 11.

Daarin wordt uitdrukkelijk gewag gemaakt: "dat Bernheze een groene gemeente betreft en dit een kwaliteit van de gemeente in binnen- en buitengebied is. Er wordt veel waarde gehecht aan het historische karakter van de kernen en centrumgebieden, zoals in de iDOP's van Heeswijk-Dinther en Vorstenbosch. Hoogwaardige groene elementen worden daarbij genoemd als middel om bijvoorbeeld de laanstructuren benadrukken of een gebied extra uitstraling te geven. De waarde die aan de groenstructuur wordt gehecht komt in vrijwel elke beleidsvisie terug. Binnen de kernen wordt voor de groenstructuur meer aandacht geschonken aan de centrumgebieden, laanstructuren, de dorpsentrees en kerkhoven. De brede gemeentelijke visie heeft als uitgangspunt dat deze van grotere waarde zijn vanwege de (historische) uitstraling en meerwaarde als visitekaartje. "Bij de versterking van de beleving van het Bernhezense landschap vanuit de dorpen spelen zichtlijnen en doorzichten op het buitengebied een grote rol, maar ook een zorgvuldige inpassing van de (nieuwe) randen, versterking van de landschappelijke structuren in en om de kernen, kerkhoven (die veelal in de dorpsranden liggen), entrees en wegbeplantingen langs invalswegen" (uit het Landschapsontwikkelingsplan).

U weegt met uw voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende uw gemeentelijke ambities voor wat betreft de groenstructuur zoals vervat in 'Groenbeleid Kernen 2018 – gemeente Bernheze' en het onderliggende Landschapsontwikkelingsplan, alsmede de overige genoemde beleidsdocumenten. Dit nalaten leidt eveneens tot een onvoldoende ruimtelijke onderbouwing.

Beantwoording

Het Groenbeleid Kernen is opiniërend besproken in de commissie Ruimtelijke Zaken maar niet vastgesteld. Het is daarmee geen vigerend beleid. De overige genoemde plannen zijn wel vastgesteld maar de beoogde ontwikkeling is niet in strijd met die plannen. In het plangebied is veel ruimte gecreëerd voor groen. Kaders die in die plannen worden genoemd, zullen wel worden betrokken bij de verdere planuitwerking. Verder is de aanleg van voldoende groen in het plangebied een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan. 15% van het plangebied betreft de aanleg van groen.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

d. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het beleidsplan Adaptief Wegbeheer

Zienswijze

In het beleidsplan Adaptief Wegbeheer wordt daarnaast een lans gebroken voor een integrale beeldkwaliteit en bijbehorende beheerprofielen. Wellicht het meest relevant is de volgende quote uit het beleidsplan Adaptief Wegbeheer: “Hoofdwegen en hoofdstraten kennen hoge intensiteiten en alle typen van gebruik komen hier voor. Het ligt voor de hand deze intensief gebruikte wegen ook intensief te beheren. In de centrumgebieden is ook sprake van intensief gebruik. Daarnaast speelt hier de beeldkwaliteit een belangrijke rol. Een hoge beeldkwaliteit is hier gewenst.”

U geeft aan dat u voornemens bent een extra ontsluitingsweg te realiseren richting de Hoofdstraat. U tekent die ook al voortvarend in uw voorontwerpbestemmingsplan. Echter u besteedt ten onrechte geen enkele aandacht aan de wenselijke ‘hogere beeldkwaliteit’ welke vereist wordt in uw gemeentelijke beleidsvisie ‘Groenbeleid Kernen 2018 – gemeente Bernheze’ en de onderliggende beleidsplan Adaptief Wegbeheer.

Beantwoording

De nieuwe ontsluitingsweg is geen hoofdweg of hoofdstraat, maar een woonstraat. Deze nieuwe weg wordt weliswaar de ontsluitingsweg van de Heeswijkse Akkers en in de toekomst ook de Kamersche Hoef, maar de verkeersintensiteit op deze weg van 950 motorvoertuigen die volgt uit het verkeersonderzoek past bij een woonstraat.

Er is dus geen sprake van ‘hogere beeldkwaliteit’ bij deze nieuwe weg.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

e. Gevolgen en uitwerking Waterhuishoudkundige onderzoek Heeswijkse Akkers T-010;

Zienswijze

U geeft aan dat u van zins bent een nieuwe ontsluitingsweg richting de Hoofdstraat te realiseren. U geeft daarbij aan dat het een bijkomend voordeel is dat dan ook de overstort van de Veldstraat verplaatst kan worden. Uit het onderzoek Waterhuishoudkundige onderzoek Heeswijkse Akkers T-010 (24 maart 2017 Kenmerk 2413003-RAP-WT-010), blijkt geenszins waar de overstort dan naar toe kan en of dat doelmatig is. Dit alles geldt in nog sterkere mate omdat er kennelijk ook sprake is van een geambieerde ontwikkeling van de ‘Kamersche Hoef’ waarbinnen eveneens woningen gerealiseerd dienen te worden. U laat ten onrechte in het midden hoe en op welke wijze beide ontwikkelingen met elkaar samenhangen en op basis van welke afwegingen u verdelingen maakt in het type, soort en volume van woningen, daar waar feitelijk wel sprake is van een complex zoals beschreven in artikel 40, lid b van de Onteigeningswet en de dienaangaande bekende wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat die gebieden onlosmakelijk met elkaar samenhangen (zie ook opmerkingen en verwijzingen onder zienswijze nr. 1). Hierdoor is uw onderzoek naar de toekomstige waterhuishouding en de conclusies niet valide. Dit raakt dan ook uw motivering van de ruimtelijke onderbouwing als zijnde onzorgvuldig.

Beantwoording

U verwijst naar een verouderd rapport en niet naar het waterhuishoudkundig onderzoek dat als bijlage 11 bij het ontwerp bestemmingsplan is gevoegd (kenmerk 2413003-RAP-WT-010 d.d. 11 augustus 2021, te vinden op ruimtelijkeplannen.nl, bij de bijlagen van de toelichting). In het waterhuishoudkundig onderzoek dat als bijlage 11 bij het ontwerp bestemmingsplan is gevoegd wordt in paragraaf 5.5 aangegeven waar de huidige uitstroom van de riooloverstort aan de Veldstraat naar toe verplaatst kan worden (de kruising Gouverneursweg-Veldstraat) en waarom dat noodzakelijk en doelmatig is.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

f. Er is geen aanvullend onderzoek voor stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden uitgevoerd;

Zienswijze

Op blz. 18 staat bij hoofdstuk 6 Conclusies en aanbevelingen onder paragraaf 6.1 Natura 2000 het volgende vermeld: "De plannen zullen naar onze mening waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is het echter te overwegen de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te laten bepalen. Indien daaruit blijkt dat er een significante toename is te verwachten, is er een vergunning nodig op grond van de Wnb." U heeft een dergelijk onderzoek naar de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet geïnitieerd of laten verrichten.

Beantwoording

De notitie beoordeling stikstof d.d. 11 februari 2021 is bij het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd als bijlage van de toelichting. Daarnaast is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd 'Actualisatie onderzoek stikstof (juni 2022)'. Deze is als bijlage toegevoegd bij de toelichting op het vast te stellen plan.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

g. In de natuurscan is in onvoldoende mate gebleken dat de gemeente als bevoegd gezag deze waarnemingen heeft vertaald naar adequate beschermingsmaatregelen;

Zienswijze

In paragraaf 6.3 Beschermde planten en dieren wordt het volgende vermeld: "Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren: In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst." De wijze waarop door de gemeente wordt voldaan aan de zorgplicht is onvoldoende. Op basis van de website <https://waarneming.nl/locations/1534/> kan inzicht worden verkregen in de speciale soorten beschermenswaardige flora en fauna die zijn waargenomen in de gemeente Bernheze en/of

Heeswijk-Dinther. Daaronder bevindt zich ook de meermaals waargenomen zogeheten Muurhagedis – Podarcis muralis. De muurhagedis heeft in de Rode Lijst de status Ernstig bedreigd. De soort is beschermd volgens de Wet Natuurbescherming (Nationaal beschermd, sinds januari 2017). Ook heeft deze soort een beschermingsstatus in de Conventie van Bern en in de Europese Habitatrichtlijn.

Daarmee is komen vast te staan dat er voldoende aanleiding is om redelijkerwijs aan te nemen dat deze beschermde soort, maar ook anderen kunnen voorkomen. In de natuurscan is in onvoldoende mate gebleken dat de gemeente als bevoegd gezag deze waarnemingen heeft vertaald naar adequate beschermingsmaatregelen.

Beantwoording

Dat de aanwezigheid van bepaalde soorten niet geheel kan worden uitgesloten, is inherent aan de wijze waarop het plangebied op aanwezigheid kan worden onderzocht. Om die reden geldt onverkort dat, op het moment dat werkzaamheden in het gebied aanvangen, de zorgplicht in acht moet worden genomen. Dit dient nader te worden geconcretiseerd in flankerende (maatwerk)voorwaarden die aan de Omgevingsvergunning (kap-, rooi- aanleg- en bouwwerkzaamheden) worden verbonden.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

h. Reclamant bestrijdt de nieuwe geprojecteerde ontsluitingsweg over het perceel waarvan de reclamant zakelijk gerechtigde is (1);

Zienswijze

Bij de presentatie van de plannen op de voorlichtingsfilm en tekeningen is de ontsluitingsweg Heeswijkse Akkers van Noord naar Zuid (van de Veldstraat naar de Hoofdstraat) ingetekend via het perceel aan de Hoofdstraat 120. Dit perceel behoort niet aan de gemeente toe en kan dus niet in de plannen worden betrokken zoals nu wel is meegenomen in het voorontwerp. De plannen worden gepresenteerd als een voldongen feit maar er is geen overeenstemming tussen de eigenaar en de gemeente over een ontsluitingsweg. Dat betekent dat de uitvoerbaarheid van het plan niet geborgd is en de communicatie die de gemeente en/of projectontwikkelaar daarover bezigen onfatsoenlijk, voorbarig dan wel niet-opportuun dan wel onrechtmatig is.

Beantwoording

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is inderdaad afhankelijk van de realisatie van deze ontsluitingsweg. De gemeente wil de hiervoor benodigde gronden graag via een minnelijk traject verwerven. Indien dit niet mogelijk blijkt, heeft de gemeente andere mogelijkheden met als ultieme middel het starten van een onteigeningsprocedure. Het bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan vormen in dat geval de inhoudelijke onteigeningsgrondslag.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

i. Reclamant bestrijdt de nieuwe geprojecteerde ontsluitingsweg over het perceel waarvan de reclamant zakelijk gerechtigde is (2);

Zienswijze

Voorts is in de plannen niet of onvoldoende beschreven wat de noodzaak is om de ontsluitingsweg via het perceel Hoofdstraat 120 te laten lopen. Er zijn immers alternatieven, die overigens ook zijn benoemd in de eerste gesprekken door de gemeente met eigenaar Hoofdstraat 120. Dit leidt tot een strijdigheid met de proportionaliteits- en subsidiariteitsbeginselen waaraan een gemeente zich dient te houden, althans in ieder geval moet kunnen motiveren hoe zij in deze afwegingen hebben gemaakt.

Beantwoording

De woonwijken waren in eerste instantie beoogd om te ontsluiten op de Veldstraat. Dit gaf de nodige problemen. De Veldstraat is ongeschikt om dit verkeer van en naar de woonwijken te verwerken. De gemeente heeft onderzoek laten uitvoeren naar de effecten van de verkeersafwikkeling van de woonwijken. Een nieuwe aansluiting op de Hoofdstraat is noodzakelijk. Binnen het plangebied biedt het perceel Hoofdstraat 120 de enige mogelijkheid om een ontsluitingsweg richting de Hoofdstraat/Gouverneursweg aan te leggen zonder een woning te slopen. Dat is voor de gemeente de motivatie geweest om de ontsluitingsweg via het perceel Hoofdstraat 120 te laten lopen

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

j. Reclamant bestrijdt de nieuwe geprojecteerde ontsluitingsweg over het perceel waarvan de reclamant zakelijk gerechtigde is (3);

Zienswijze

De eigenaar van het perceel Hoofdstraat 120 heeft in een eerder schrijven aan het college kenbaar gemaakt dat de gemeente door haar plannen op deze wijze te presenteren een onrechtmatige inbreuk maakt op het eigendomsrecht. Door het presenteren van plannen als een fait accompli is het huis onverkoopbaar en nu al aanzienlijk in waarde gedaald. In uw reactie op deze brief wordt daarover in het geheel niet gesproken en ook niet hoe u denkt de eigenaar te compenseren.

Beantwoording

De voorgenomen planvorming is op de juiste, wettelijk voorgeschreven manier kenbaar gemaakt en gepubliceerd. Indien het bestemmingsplan uiteindelijk onherroepelijk wordt en er zou schade uit ontstaan, dan zal dat conform het regime van planschade worden afgehandeld. Ook in een eventuele onteigeningsprocedure zijn hier middelen voor.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

k. Er is sprake van onvoldoende groeninpassing van de weg;

Zienswijze

De groeninpassing blijkt onvoldoende. Het staat als groen ingetekend maar de beeldkwaliteit daarvan staat niet vast. Dit is wel aan de orde op basis van uw beleidsplan Adaptief Wegbeheer waarin een lans wordt gebroken voor een integrale beeldkwaliteit en bijbehorende beheerprofielen en ook op basis van uw Landschapsontwikkelingsplan die het belang benadrukt van entrees en wegbeplantingen langs invalswegen.

Beantwoording

In het kader van Adaptief Wegbeheer werkt Bernheze met beheerprofielen die (mede) richting geven aan beeldkwaliteit. In de Heeswijkse akkers realiseren wij groen dat op het niveau van aanleg en onderhoud op niveau B staat. Dit is het gangbare niveau binnen woonwijken. Dit is dus voldoende.

Invalswegen van de Heeswijkse akkers krijgen allen een brede groenstrook waarin ruimte is om bomen te planten. Zie daarvoor ook het stedenbouwkundig verkavelingsplan.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

I. Voor het akoestisch onderzoek zijn verkeerde aannames gemaakt met betrekking tot stedelijk en buitenstedelijk gebied;

Zienswijze

Blz. 12 rapport Stedelijk en buitenstedelijk gebied: De planlocatie ligt op de rand van Heeswijk waardoor de vraag rijst of de planlocatie stedelijk of buitenstedelijk gebied is. Met de komst van dit plan komt er een substantieel nieuwe aantal woningen bij, waardoor de planlocatie overeenkomt met een stedelijk gebied. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven de wens te hebben om een groter deel van de naastgelegen weg de Veldstraat binnen de bebouwde kom te plaatsen. Dit heeft dan ook weer effect op de maximale toegestane snelheid. In onderhavige onderzoek is er worst-case uitgegaan van de nu heersende snelheidsregimes, maar wordt de planlocatie wel gezien als een stedelijk gebied, gelet op de hoeveelheid geprojecteerde woningen. Hiervoor is gekozen omdat er nog geen concreet beeld is van waar welke nieuwe snelheidsregimes worden toegepast als een groter deel van de Veldstraat binnen de bebouwde kom zal vallen, maar het wel duidelijk is dat het gebied gekenmerkt kan worden als stedelijk gebied bij het realiseren van de geprojecteerde woningen.

Dat is een ondeugdelijke doelredenering gebaseerd op de toekomst. Deze kan het onderzoek van de verkeersbelasting en gevolgen qua uitstoot en geluidsbelasting onvoldoende dragen ten aanzien van het perceel en de woning van Hoofdstraat 120. Vergelijk het Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting 'Heeswijkse Akkers' in Heeswijk Dinther, van 10 december 2020 Aelmans - Rapportnummer: M168900.006.001.R1/GGO.

Beantwoording

Het toetsen van bestaande woningen is van toepassing als er sprake is van een nieuwe bron (weg of straat), waarvan het qua intensiteiten of snelheidsregimes aannemelijk is dat de toelaatbaarheid onderzocht zou moeten worden. Aangezien het hier echter zo is dat we alleen woonstraten (30 km) projecteren met beperkte intensiteiten, is dat hier niet het geval.

De verwachte effecten kunnen als marginaal en daarmee toelaatbaar worden beschouwd, ook met inbegrip van de beoogde aanvullende maatregelen om het verkeer op de gewenste manier te verdelen.

Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure wordt een verkeersbesluit genomen om de Veldstraat tot minimaal de Herpersteeg, binnen de bebouwde kom te laten vallen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Dit is een bevoegdheid van het college.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

m. De metingen voor het akoestisch onderzoek zijn onvoldoende;

Zienswijze

De metingen zijn onvoldoende. Zo ontbreken metingen ten aanzien van de woning van Hoofdstraat 120. Met de kwalificatie G17 lijkt alleen de schuur/garage afgedekt, maar daarmee nog niet de woning. Dit wordt niet geheeld doordat het wel zou blijken uit de overzichtstekening van bijlage 1 blz. 22 van het rapport, in het bijzonder de Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting 'Heeswijkse Akkers' in Heeswijk Dinther, van 10 december 2020 Aelmans - Rapportnummer: M168900.006.001.R1/GGO.

Beantwoording

Zie beantwoording zenswijze I.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

n. De berekeningen van de verkeersintensiteiten moeten eveneens al inspelen op het plan bij de Kamersche hoof;

Zienswijze

Bij de plantoelichting op de gemeentelijke website merkt de gemeente Bernheze het volgende op over de 'Verkeersontsluiting': o "Omdat het aantal woningen toeneemt en daarmee het aantal verkeersbewegingen in Heeswijkse Akkers en later Kamersche Hoef, zal de huidige Veldstraat niet meer geschikt zijn voor de hoeveelheid verkeer. De Veldstraat is te smal en we kunnen hem door de sloot die er langs ligt niet verbreden. Daarnaast willen we de wegen van en naar de kern van Heeswijk-Dinther niet extra belasten. o We hebben gekeken naar verschillende mogelijkheden om het verkeer in de toekomst in goede banen te leiden. De meest geschikte oplossing is een nieuwe ontsluitingsweg richting de Hoofdstraat. Voordeel hiervan is dat dan ook de overstort van de Veldstraat verplaatst kan worden. Op dit moment voeren we nog gesprekken met de eigenaren van de grond waarop deze nieuwe ontsluitingsweg is ingetekend. Om het verkeer de gewenste kant op te sturen, wordt de Veldstraat richting de kern van Heeswijk Dinther deels afgesloten voor autoverkeer. De Veldstraat blijft dan open voor langzaam verkeer (fietsen en wandelen). o Zo wordt het autoverkeer gedwongen om gebruik te maken van de meest geschikte wegen, waaronder de nieuwe ontsluitingsweg richting de Hoofdstraat." Naar onze mening is onvoldoende onderbouwd waarom de Veldstraat ongeschikt is. Waarom kan deze weg niet verbreed worden? Het argument dat de weg door de sloot die er langs ligt niet te verbreden zou zijn is op zijn minst opmerkelijk te noemen nu het probleem van vrijwel elke sloot door middel van een dam of duikers te ondervangen is en daarmee deze weg eenvoudig te verbreden is zonder het woongenot van bewoners in te perken. De gemeente zou op zijn minst nader moeten motiveren hoe en op grond waarvan zij tot deze stellingname is gekomen.

U geeft er blijk van dat de gewenste ontwikkelingen zich ook gaan uitstrekken naar de Kamersche Hoef. De berekening van de verkeersintensiteiten hadden tevens dienen te anticiperen op die toekomstige extra woningen die ook verkeersbewegingen zullen genereren. Het verkeerskundig onderzoek had in ieder geval maximeringen moeten bevatten van verkeer, boven welke grenzen er sprake zou zijn geweest van overschrijdingen en in welke mate. Het kan niet zo zijn dat u onderzoeken begrenst, terwijl u weet heeft dat de paramaters binnen afzienbare termijn wijzigen als gevolg van de uitvoering van uw plan. In dezelfde zin uit de provincie hun twijfels in het provinciaal vooroverleg.

Beantwoording

De gemeente heeft een adviesbureau ingeschakeld om voor het jaar 2030 te bekijken hoe verkeersstromen gaan lopen als gevolg van de woningbouwlocaties Heeswijkse Akkers en Kamersche Hoef. In het rapport wordt bij hoofdstuk 2 ook een toetsingskader beschreven. Bij aansluitingen op de Veldstraat zonder aanvullende maatregelen worden de verkeersintensiteiten op de Veldstraat en de Abdijstraat te groot. Hierbij is gebruik gemaakt van landelijk geaccepteerde maximale belastingen van het wegennet. Het bureau heeft ook alternatieven onderzocht die de belasting op deze wegen zo min mogelijk laten toenemen. Hieruit kwam een alternatief met een afsluiting (knip) op de Veldstraat en een nieuwe aansluiting op de Hoofdstraat. Dit alternatief zorgt voor een goede verkeersafwikkeling die voldoet aan het toetsingskader. De situatie waarbij de Veldstraat verbreed is (als dat al mogelijk zou zijn) en zonder knip voldoet niet aan het toetsingskader en is daarom ongewenst.

Het akoestisch onderzoek is geactualiseerd, waarbij de verkeersintensiteiten en snelheidsregimes 1 op 1 zijn afgestemd met de verkeerskundige keuzen voor het gebied aan de westflank van Heeswijk-Dinther. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

- o. Reclamant is van mening dat het plan in onvoldoende mate motiveert op welke wijze is voldaan aan artikel 3.46 van de interim omgevingsverordening;**

Zienswijze

Het provinciaal overleg zoals uiteengezet in de brief van de provincie aan het college van B&W van 16 november 2020 (kenmerk C2269649/4786007), besteedde ook aandacht aan de zogeheten Verkeersdoeleinden. Citaat: Het voorliggende plan maakt (ook) de aanleg van wegen mogelijk. Wij verzoeken u te motiveren op welke wijze invulling is gegeven aan artikel 3.46 IOV. Artikel 3.46 IOV - Verkeersdoeleinden Lid 1: Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de nieuwe aanleg of wijziging van een gemeentelijke of Provinciale weg, inclusief de bouw van daartoe behorende kunstwerken. Lid 2: Het bestemmingsplan bevat een onderbouwing: a) waarom de aanleg van de weg nodig is gelet op het verkeerskundige probleem of de ontwikkelingen die plaatsvinden; b) van de keuze van het tracé gelet op de verrichte onderzoeken; c) van de maatregelen voor de inpassing van de weg waarbij de ontwikkeling in samenhang wordt gezien met zijn omgeving om een grotere kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur en landschap, te bereiken; d) van de noodzaak voor een aan de weg gerelateerde voorziening. Lid 4: In geval van samenloop met een ander werkingsgebied geldt dat het bestemmingsplan rekening houdt met de opgenomen regels.

h.1 Wij zijn van mening dat uw plan in onvoldoende mate motiveert op welke wijze is voldaan aan artikel 3.46 IOV, tweede lid onder sub a, b en c. Dit geldt temeer gezien de cumulatie met de woningbouwambities en daaraan gepaard gaande toename van verkeersintensiteiten van de Kamersche Hoef. □ h.2 Het motiveringsgebrek wordt eveneens weerspiegeld in het gebrek aan duiding van de verdeelpercentages van verkeer over de diverse wegen. Ons inziens zal een groter deel van het verkeer zich afwikkelen over de nieuwe weg, omdat volgens de gemeente de enige bestaande weg in de buurt fysiek minder geschikt is voor de afwikkeling en ook lastig of niet geschikt te maken is. □ h.3 Tot slot heeft u onvoldoende aangetoond waarom een verderop gelegen aansluiting. Gouverneursweg en dus geen tuin/woning) niet een beter alternatief zou zijn, alles afwegende.

Beantwoording

De verkeerskundige ontsluiting van het plan Heeswijkse Akkers is nadrukkelijk in de overwegingen betrokken, waarbij ook de ontwikkeling van het plan Kamersche Hoef in ogenschouw is genomen (zie paragraaf 3.6 van de toelichting).

In een verkeersstudie (bijlage 1 bij de toelichting) is gekeken naar de huidige verkeersbelasting, de toekomstige verkeersbelasting en de verkeersbelasting bij de 4 onderzochte varianten. In deze varianten wordt ingegaan op een situatie zonder verkeersmaatregelen, een situatie met een ontsluitingsweg en met of zonder een afsluiting (knip) op de Veldstraat. Daar aan gekoppeld is een benchmark met landelijk geaccepteerde maximale verkeersbelastingen. Deze studie onderbouwt de keuze die is gemaakt om verkeer af te wikkelen op wegen die daarvoor geschikt zijn. Het verkeer wordt dan niet of nauwelijks afgewikkeld over de Veldstraat of Abdijstraat.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

- p. De toekomstige patiowoningen nabij het perceel van de reclamant zijn een te grote inbreuk op de vrije zichtlijnen en doorzichten;**

Zienswijze

U maximeert de plangrenzen van de mogelijke bebouwing tot direct grenzend aan het perceel Hoofdstraat 120. Er is geen blijk gegeven dat op die aanpalende zijde slechts blinde muren gebouwd mogen worden. Dat tast de privacy van bewoner Hoofdstraat 120 teveel aan en is een te vergaande inbreuk op de thans bestaande vrije zichtlijnen en doorzichten. In de gemeentelijke beleidsvisie 'Groenbeleid Kernen 2018 – gemeente Bernheze', blz. 10 en 11 wordt daarover uitdrukkelijk gewag gemaakt: "dat Bernheze een groene gemeente betreft en dit een kwaliteit van de gemeente in binnen- en buitengebied is. Er wordt veel waarde gehecht aan het historische karakter van de kernen en centrumgebieden, zoals in de iDOP's van Heeswijk-Dinther en Vorstenbosch. Hoogwaardige groene elementen worden daarbij genoemd als middel om bijvoorbeeld de laanstructuren benadrukken of een gebied extra uitstraling te geven. "Bij de versterking van de beleving van het Bernhezense landschap vanuit de dorpen spelen zichtlijnen en doorzichten op het buitengebied een grote rol, maar ook een zorgvuldige inpassing van de (nieuwe) randen, versterking van de landschappelijke structuren in en om de kernen, kerkhoven (die veelal in de dorpsranden liggen), entrees en wegbeplantingen langs invalswegen" (uit het Landschapsontwikkelingsplan).

Beantwoording

Op de perceelsgrens is maar 1 bouwlaag mogelijk. Op 3m van beide perceelgrenzen is een max hoogte van 6m voorstelbaar. De gevels die op de perceelsgrens worden gebouwd zullen blinde gevels zijn. De maximale bouwhoogte in het bouwvlak al worden aangepast zodat er op het achterste deel van het perceel een maximale bouwhoogte van 3m is toegestaan. Het voorste deel van het perceel zal dan maximaal 6m hoogte toestaan.

Het stedenbouwkundig plan is zodanig opgezet dat deze enerzijds aansluit bij de bestaande kwaliteiten maar ook op gepaste wijze het gebied verdicht. Door de ontsluitingsweg met groene begeleiding én het realiseren van twee woonerven met een centrale groenvoorziening wordt er juist een dorp karakter gecreëerd. De afwisselende bebouwing in typen en hoogte draagt hier ook aan bij.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

- q. Alle opmerkingen voortkomend uit het wettelijk vooroverleg met de provincie zijn niet voldoende verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan;**

Zienswijze

De provincie maakt gewag van een aantal kanttekeningen. U heeft met het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan nog geen blijk gegeven dat u aan al die punten tegemoet bent gekomen.

Dit geldt in het bijzonder voor de plangrens van het gebied. Wij refereren aan het volgende citaat uit de brief van de provincie: "Het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling in de vorm van de bouw van woningen; in het werkingsgebied gebied Verstedelijking afweegbaar. De voorwaarden voor zo'n ontwikkeling worden gegeven in art. 3.43 IOV. De onderbouwing aan de hand van artikel 3.43, sub d, IOV is in het nu voorliggende plan nog onvoldoende. De criteria, zoals opgenomen in sub d van artikel 3.43 IOV, hebben een overlap met de basisprincipes van paragraaf 3.1.2 van de IOV. Wat we constateren is een beperkte benadering van het plangebied; iedere afbeelding eindigt vrijwel gelijk aan de plangrens. Het gebied wordt weinig in zijn context en structuren gezet. We zien dan ook geen onderbouwing van diep, rond en breed kijken naar de locatie én omgeving. Aan de westzijde van Heeswijk-Dinther is een groot gebied aangeduid als Verstedelijking afweegbaar. Wij verzoeken u te onderbouwen hoe deze locatie gezien moet worden binnen het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar en ook mogelijke andere locaties daarin te betrekken. Daarbij is van belang aan te geven of het een eerste stap in een grotere ontwikkeling van de westzijde van Heeswijk-Dinther betreft of dat het hier een duurzame afronding van de kern betreft."

De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden: Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als: a) binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is; b) transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort; c) de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken; d) de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied. Op deze punten heeft uw college onvoldoende acht geslagen. De plangrens is onvoldoende afgebakend en u bent er niet in geslaagd te duiden hoe deze locatie gezien moet worden binnen werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar. Daarmee is dit voorontwerp onzorgvuldig en in strijd met de artikelen 3:42 en 3:43 IOV.

Beantwoording

Er wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze A

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

- r. Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de reclamant;**

Zienswijze

Tenslotte moet ons van het hart dat uit uw plannen onvoldoende blijkt dat u met de belangen van ons daadwerkelijk genoegzaam rekening heeft gehouden. Een dergelijke ontsluiting realiseren over een perceel met een woonbestemming vereist om zorgvuldige afweging, zeker in relatie tot de bestaande woonfunctie. Te denken valt daarbij aan aspecten als geluid, sociale veiligheid, privacy, lichthinder (koplampen in de nachtelijke uren) en milieu- en stankoverlast (uitlaatgassen). Een inventarisatie van de bestaande belangen en een voldoende afweging van belangen ontbreekt. Als de plannen op deze wijze worden gerealiseerd zal uiteraard een verzoek worden ingediend om de schade te vergoeden.

Beantwoording

Bij het bepalen van de locatie van de ontsluitingsweg zijn alle genoemde aspecten zorgvuldig afgewogen. Meerdere varianten en opties zijn tegen het licht gehouden maar uiteindelijk is voorliggend plan de meest geschikte optie gebleken.

Om op het laatste onderdeel van de zienswijze in te gaan. In afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat degene die planschade lijdt aanspraak kan maken op een tegemoetkoming daarin, tenzij de schade redelijkerwijs voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Als een aanvrager (meent) recht te hebben op deze vergoeding kan hij daarvoor de gemeentelijke procedure voor tegemoetkoming van planschade volgen. Hiervoor wordt verwezen naar de procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Bernheze 2008 op de website van de gemeente of www.officielebekendmakingen.nl.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

Zienswijze D4 – ingediend op februari 2022

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

- a. Reclamanten willen graag bevestiging dat het bestemmingsplan hun huidige bouwmogelijkheden voor bijgebouwen niet beperkt;
- b. Reclamanten willen graag bevestiging dat het gedeelte van hun perceel wat onderdeel wordt van het bestemmingsplan als achtertuin blijft worden gezien zo lang het niet verkocht wordt;
- c. Reclamanten hebben te weinig informatie over de afsluiting van de Veldstraat voor autoverkeer.

a. Reclamanten willen graag bevestiging dat het bestemmingsplan hun huidige bouwmogelijkheden voor bijgebouwen niet beperkt;

Zienswijze

De achtertuin van de reclamanten is deels ook onderdeel van het bestemmingsplan. Gezien wij zelf de komende jaren niet van plan zijn om een deel van het perceel te verkopen voor nieuwbouw of zelf een huis te gaan bouwen, wensen wij de mogelijkheid open te houden om wel een eventuele uitbreiding voor eigen gebruik te realiseren. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een tuinhuis of kapschuur, waarvoor een bouwvergunning nodig zou zijn. Kunt u bevestigen dat met het nieuwe bestemmingsplan deze mogelijkheid niet op voorhand wordt uitgesloten of een beperktere kans op het vergeven van een vergunning betekent?

Beantwoording

Het gehele perceel wordt gezien als een woonbestemming, indien u niet besluit gebruik te maken van de bijgekomen bouwmogelijkheid zal het perceel worden gezien als achtererfgebied bij de woning. De rooilijn van de woning wordt gebruikt om het achtererfgebied te bepalen.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

b. Reclamanten willen graag bevestiging dat het gedeelte van hun perceel wat onderdeel wordt van het bestemmingsplan als achtertuin blijft worden gezien zo lang het niet verkocht wordt;

Zienswijze

Reclamanten ontvangen graag de bevestiging dat zolang er geen gebruik wordt gemaakt van het recht om op een deel van hun perceel een vrijstaande woning op te richten, de bestaande achtertuin op de nieuwe Heeswijkse akkers blijft worden gezien als achtertuingrens. En daarmee dus niet hoeft te voldoen aan regelgeving voor voortuinen. (Met name op gebied van hoogte van afscheiding.)

Beantwoording

Zoals onder a. aangegeven blijft, zolang er niet wordt gebouwd, het hele perceel als achtererfgebied bij de woning horen. Daarbij gelden dan ook de regels voor erfafscheidingen in het achtererfgebied.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

c. Reclamanten hebben te weinig informatie over de afsluiting van de Veldstraat voor autoverkeer;

Zienswijze

In het herziene voorbestemmingsplan wordt in het verkeersplan de optie geadviseerd voor een afsluiting van de Veldstraat voor autoverkeer met een knip tussen de aansluiting van de nieuwe wijk Kamersche Hoef en de Dr. Boutkanstraat (Optie 4). In de tekening en ook in de Nota van beantwoording inspraakreacties (dd 23 dec 2021) wordt dit beschreven als "tussen Veldstraat 21 a en 21 b". Op dit moment is voor de reclamanten op nog geen enkele wijze iets bekend over een mogelijke indeling van de wijk Kamersche Hoef en de eventuele wegen die hierin zullen lopen. Zonder deze informatie kunnen wij dan ook niet zondermeer accepteren dat de knip tussen ons en de burens komt te liggen, gezien voor ons de impact daarvan op dit moment niet te overzien is. Wij verzoeken dan ook dat de vaststelling van de exacte knip niet op dit moment al wordt vastgelegd, zonder enige bezwaar mogelijkheid in de toekomst, wanneer de impact voor bewoners wel duidelijk is (bij vaststelling bestemmingsplan Kamersche Hoef).

Beantwoording

Op basis van de concept plannen voor Kamersche Hoef wordt een knip beoogd ten oosten van de ontsluitingsweg voor deze locatie. Een wegafsluiting kan niet in een bestemmingsplan geregeld worden. Een bestemmingsplan kan wel de argumenten bevatten voor de afsluiting. De procedure voor afsluiting van de Veldstraat en het bepalen van een locatie wordt op een later moment opgepakt.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze D5 – ingediend op februari 2022

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

- a. Aantasting huidig woonbelang / woonoverlast;
- b. Aantasting privacy;
- c. Daling woningwaarde;
- d. Reclamanten doen een verzoek om de maximale bouwhoogte voor de woningen nabij hun perceel te beperken tot 3 meter;
- e. Reclamanten doen een verzoek om het aantal woningen nabij hun perceel terug te brengen en die woningen een kwartslag te draaien;
- f. Er wordt verzocht om geval de maatvoering van de wooneenheden op het naastgelegen perceel aan te passen om de privacy aantasting zoveel als mogelijk in te perken.
- g. Reclamanten verzoeken om de bouwhoogte van de achtergelegen patiowoningen aan te passen.
- h. Reclamanten willen graag bevestiging dat pas vanaf minimaal op 3 meter van de erf-grens gebouwd mag worden.

a. Aantasting huidig woonbelang / woonoverlast;

Zienswijze.

Door het plaatsen van 12 woningen (10 rijwoningen op het naastgelegen perceel en 2 woningen op het achtergelegen perceel), met alle tuinen rechtstreeks grenzend aan het perceel van de reclamanten wordt hun huidige woon en leefklimaat verstoord. Het verdwijnen van de rustige en vrije woonomgeving gaat mogelijk leiden tot woonoverlast.

Aanvullend is de vraag waarom de rest van het ontwerpbestemmingsplan veel ruimer van opzet is qua dichtheid van bebouwing (c.q. hoeveelheid woningen), dan bij bestaande woonpercelen. Het is in onze optiek niet logisch en zeer onredelijk om bestaand woonbelang meer te gaan belasten, dan mogelijk toekomstig woonbelang (waar mensen zelf de keuze voor maken). De huidige situatie van de 10 woningen (op particulier perceel) lijkt enkel ten gunste van het particulier financieel belang.

Beantwoording

Het plan is aangepast waardoor de rij van 3 woningen is aangepast naar een tweekapper. Daarbij zijn de twee blokken ook van plaats gewisseld. Ter plaatse van de achtertuin van uw woning grenst nu een tweekapper. De gehandhaafde verplaatste rij van 4 woningen is gelegen naast uw woning. Door deze aanpassing ten opzicht van het voorontwerp bestemmingsplan grenst uw kavel ter plaatse van de achtertuin direct aan 4 percelen, de twee onder een kap woning, de hoekwoning van een rijtje van 4 én een patiowoning. Bij de verkaveling is rekening gehouden met een gevarieerde opzet waarbij diverse deelgebieden ongeveer dezelfde verdeling hebben qua woningtype en dichtheid. In het voorontwerp bestemmingsplan was dit juist minder evenwichtig verdeeld.

Bij de indeling van het particulier perceel is geen rekening gehouden met het financiële aspect. De verkaveling is puur op ruimtelijke kwaliteit en woningbouwprogramma gebaseerd.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

b. Aantasting privacy;

Zienswijze

Reclamanten geven aan dat vanwege de beoogde ontwikkeling van in totaal 12 woningen nabij hun perceel de privacy wordt aangetast. Alle nieuwe tuinen grenzen aan de tuin van de reclamant het zorgt ervoor dat deze woningen met de ramen aan de achterzijde rechtstreeks op hun tuin uitkijken.

Aanvullend zal dit ook leiden tot aantasting van het uitzicht en belemmering van de licht- en luchttoetreding tot de woning. Zeker vanwege de vastgelegde maximale bouwhoogte op 10 meter en de goothoogte op 6 meter voor de woningen ten noorden van het perceel.

Beantwoording

Het plan is aangepast waardoor de rij van 3 woningen is aangepast naar een tweekapper. Daarbij zijn de twee blokken ook van plaats gewisseld. Ter plaatse van de achtertuin van uw woning grenst nu een tweekapper. De gehandhaafde verplaatste rij van 4 woningen is gelegen naast uw woning. Door deze aanpassing ten opzicht van het voorontwerp bestemmingsplan grenst uw kavel ter plaatse van de achtertuin direct aan 4 percelen, de twee onder een kap woning, de hoekwoning van een rijtje van 4 én een patiowoning.

Wanneer er een woningbouwontwikkeling plaatsvindt aangrenzend aan bestaande bebouwing zal altijd in meer of mindere mate sprake zijn van een beperking van uitzicht. Met de gekozen verkaveling is zoveel mogelijk rekening geoden met de aanwonende. de belemmering van licht- en luchttoetreding zal minimaal zijn. de nieuwe woningen liggen op het oosten dus zullen niet voor extra schaduw zorgen op uw perceel. De patiowoning krijgt een beperkte hoogte van deel 6m en deels 3m.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

c. Daling woningwaarde;

Zienswijze

Tot slot voorzien wij dat met de huidige situering van de woningen op het naastgelegen perceel waardoor een minder vrije en rustige woonomgeving en meer aantasting van de privacy ontstaan, waardoor onze woning fors in waarde zal dalen. Dit zal een aanzienlijke planschadevergoeding met zich meebrengen.

Beantwoording

Indien de reclamanten van mening zijn dat ze door de bestemmingsplanherziening in een planologisch nadeligere situatie komen te verkeren, dan kunnen zij op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de gemeente een verzoek tot planschade indienen. Dit kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Een onafhankelijke commissie bepaalt vervolgens in welke mate de indieners recht hebben op een tegemoetkoming in planschade.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

d. Reclamanten doen een verzoek om de maximale bouwhoogte voor de woningen nabij hun perceel te beperken tot 3 meter.

Zienswijze

Reclamanten verzoeken om laagbouw/patiowoningen (met max. bouw- en goothoogte van 3 meter) te situeren ten noorden van hun woonperceel. Dit is ook passend omdat specifiek voor ouderen (55+) een grote behoefte is aan dit type woningen.

Beantwoording

De verkaveling en de aanpassingen zijn zorgvuldig gedaan. Elders in het plangebied zijn al enkele patiowoningen ingepast. Het is niet gewenst om op voorgestelde locatie meer van deze woningen toe te voegen. Dit in verband met het woningbouwprogramma en de behoefte om diverse typen woningen voor diverse doelgroepen te realiseren. Door de rijwoningen haaks op de Dr. Boutkanstraat te positioneren is er ruimte voor een breed profiel. Dit profiel zorgt voor openheid en tevens ook een mooie groene entree naar het wijkje. De rijwoningen staan met de zijgevel richting Dr. Boutkanstraat. Dit zorgt voor maar een beperkt zicht op de bouwmassa, namelijk alleen de zijgevel. Naast de zijdelingse perceelsgrens van deze rijwoningen is er ruimte om wat groen te realiseren.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- e. Reclamanten doen een verzoek om het aantal woningen nabij hun perceel terug te brengen en die woningen een kwartslag te draaien.**

Zienswijze

Reclamanten brengen een andere optie naar voren om de hoeveelheid woningen terug te brengen naar maximaal 5 in plaats van 10 woningen op het naastgelegen perceel én de situering van de woningen een kwartslag te draaien. Op die manier zullen de tuinen niet direct aan de tuin van de reclamanten grenzen en kan er vanuit de ramen niet rechtstreeks op ons perceel worden uitgekeken. Hiermee wordt de aantasting van privacy sterk verminderd.

Bovendien is het een kwartslag draaien van de woningen vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt een veel betere inpassing in de bestaande situatie van het straatbeeld Dokterboutkanstraat 9 - 7a. Daarnaast sluit het veel beter aan op de stedenbouwkundig en ruimtelijke indeling zoals is ingetekend aan de Veldstraat.

Vast staat dat de ruimtelijke stedenbouwkundige opzet zoals onderstaand is weergegeven bestaat uit een ruime open structuur en dat de verdichting meer naar binnen moet worden gecreëerd. In een oogopslag is te zien dat het aantal geplande woningen naast ons perceel de stedenbouwkundige structuur onaanvaardbaar aantast.

Beantwoording

We verwijzen naar de beantwoording onder punt d.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- f. Er wordt verzocht om geval de maatvoering van de wooneenheden op het naastgelegen perceel aan te passen om de privacy aantasting zoveel als mogelijk in te perken.**

Zienswijze

Verder wordt verzocht om in ieder geval de maatvoering van de wooneenheden op het naastgelegen perceel aan te passen om de privacy aantasting zoveel als mogelijk in te perken. Momenteel is de maatvoering een maximale bouwhoogte van 10 m en goothoogte van 6m. Reclamanten achten het wenselijk om de bouwhoogte aan te passen naar 9 meter en goothoogte naar 3m.

Beantwoording

De woningen aan de Veldstaat hebben een beperkte goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5m en 9m. voor de woningen in het binnen gebied is gekozen voor een goot- en bouwhoogte van maximaal 6m en 10m. dit is passend voor het type woningen en de beoogde doelgroep.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

g. Reclamanten verzoeken om de bouwhoogte van de achtergelegen patiowoningen aan te passen.

Zienswijze

Op het achter gelegen perceel zijn twee patiowoningen gesitueerd waarbij een maximale bouw- en goothoogte van 6 meter is toegestaan in het ontwerpbestemmingsplan. Door de maximale bouw- en goothoogte op 6 meter vast te stellen, wordt het mogelijk om twee bouwlagen te bouwen. Bij het bouwen van twee bouwlagen zullen de ramen rechtstreeks op onze tuin uitkijken. Hierdoor zal onze privacy ernstig worden aangetast. Om de aantasting van onze privacy zoveel als mogelijk in te perken, verzoeken wij u om de bouwen goothoogte aan te passen naar maximaal 3 meter. Wij gaan er vanuit dat deze aanpassing van maximale bouw- en goothoogte mogelijk is, want wij zien deze mogelijkheid ook terug in diverse andere bestemmingsplannen in Heeswijk Dinther waar patiowoningen zijn geplaatst.

Beantwoording

Ook bij patiowoningen bestaat vaak de wens om op de verdieping een kamer maken. Door alles op maximale hoogte van 3m te zetten worden de mogelijkheden teveel beperkt. De toegestane goot- en bouwhoogte van het bouwvlak zal worden aangelast zodat er deel een maximale hoogte van 3m is toegestaan en deels een maximale bouwhoogte van 6m. Het deel wat 6m hoog mag worden zal zoveel mogelijk aan de straatzijde worden gepositioneerd zodat de afstand tot de achterste perceelsgrens zo groot mogelijk is.

>> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

h. Reclamanten willen graag bevestiging dat pas vanaf minimaal op 3 meter van de erfgrans gebouwd mag worden.

Zienswijze

In artikel 7.2.1 lid b sub 4 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is omschreven dat bouwen enkel is toegestaan op minimaal 3 meter vanaf de perceelsgrens, klopt dit? Indien ja, dan verzoek wij om het bouwvlak aan te passen, zodat het niet meer ingetekend is tot aan de perceelsgrens. Reclamant acht het wenselijker om het bouwvlak in te tekenen op minimaal 3

meter vanaf de perceelsgrens, dan is het duidelijker dat enkel vanaf daar gebouwd mag worden.

Beantwoording

Bij de systematiek van het bestemmingsplan is gekozen om te werken met ruime bouwvlakken en eventuele beperkingen op te nemen in de regels van het bestemmingsplan. De 3 meter afstand genoemd voor het bouwen geldt voor het hoofdgebouw op het woonperceel.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze S3 – ingediend op februari 2022

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

- a. De benaming bergbezinkleiding klopt niet voor de leiding die het water in de sloot aan de Veldstraat dumpst;
- b. De overstort is het afgelopen jaar al 4 maal overgestort, dit omdat de buis onder de gouverneursweg te hoog ligt;
- c. Reclamant betwijfelt of er wel voldoende rekening wordt gehouden met de grote hoeveelheid water vanuit de RWA leiding en bergleiding (BL);
- d. Bij een te hoog waterpeil komt knelwater in de kruipruimte van Veldstraat 23.

a. De benaming bergbezinkleiding klopt niet voor de leiding die het water in de sloot aan de Veldstraat dumpst.

Zienswijze

Als eerste wil ik mijn ergernis uiten over het feit dat de gemeente nog steeds de benaming van bergbezinkleiding gebruikt. Het moet onderhand toch duidelijk zijn dat een ronde leiding van 2m. doorsnee en 168m lang die tijdens een overstort voor 100% volloopt en dan ook nog eens onder behoorlijke druk het vuil riool water in de sloot van de Veldstraat dumpst, nooit in staat is om ook maar iets aan bezinking achter te laten. Ik heb dit ook al gecommuniceerd met het waterschap en hij heeft mij daarin gelijk gegeven. Mocht de gemeente toch van mening zijn dat deze leiding gekwalificeerd mag worden als bergbezinkleiding in plaats van bergleiding zou ik dat graag onderbouwd willen zien met een berekening, en een uitvoerige beschrijving hoe dit tot stand wordt gebracht. Mocht ik hier niets van vernemen, neem ik aan dat in het ontwerpplan de aanduiding BBL onjuist is het wordt gewijzigd in aanduiding BL (bergleiding) en de gemeente inziet dat deze leiding geen bezinking oplevert.

Beantwoording

Dit punt heeft niks te maken met het ter inzage liggende bestemmingsplan. Aan de huidige BBL vinden geen wijzigingen plaats. Het enige wat hieraan wordt gedaan is het verleggen van het lozingspunt, hetgeen de overlast voor bezwaarmaker wegneemt.

De BBL is een randvoorziening die voor een reductie van de emissie vanuit het gemengde rioolstelsel op het oppervlaktewater zorgt. Zoals Koen Dorn aan u heeft uitgelegd werkt de BBL voor het overgrote deel van de buien naar behoren. De BBL zorgt dan voor zowel een afname in overstortvolume als in vuilemissie door de bezinking. Alleen bij zeer zware buien zal de stroomsnelheid te hoog zijn, waardoor er geen goede bezinking kan optreden.

De BBL is volgens de in 2002 geldende richtlijnen ontworpen, waarin rekening is gehouden dat de bezinkbare deeltjes ook daadwerkelijk kunnen bezinken. Zo voldoet de leiding bijvoorbeeld ruimschoots aan de lengte-diameterverhouding van 1:50. Doordat de lengte beduidend langer is dan de minimale lengte van 100 m1 zorgt ervoor dat:

- 1) zwevende deeltjes met een langzamere valsnelheid (mede afhankelijk van de korreldiameter) ook een kans krijgen om te bezinken;
- 2) bij hogere stroomsnelheden in de BBL de deeltjes toch de tijd krijgen om op de bodem te belanden.

De bezinkbare deeltjes zweven in het rioolwater mee, waarbij ze verdeeld zitten over de gehele waterkolom. De maximale verticale afstand die de deeltjes moeten afleggen is gemiddeld 1,00 m en maximaal 2,00 m. Op basis van een valsnelheid van 0,009 m/s (korreldiameter 0,1 mm)

doet een korrel 222 seconde om de bodem te bereiken. Bij de kleinste korreldiameter neemt de valsnelheid af tot 0,0014 m/s en neemt de benodigde verblijftijd toe tot 1440 seconde. De BBL wordt gevoed vanuit twee leidingen, Ø600mm (piek bij Bui09 0,391 m³/s) en Ø800mm (piek bij Bui09 0,351 m³/s). De piekintensiteiten van beide leidingen treden echter niet gelijktijdig op, waardoor de piekintensiteit van de BBL wordt beperkt tot 0,468 m³/s. Door het grote doorstroomoppervlak van de BBL (3,14 m²) treedt er een stroomsnelheid op van ca. 0,15 m/s. Bij een dergelijke stroomsnelheid is de verblijftijd in de BBL lang genoeg om een aanzienlijk deel van de zwevende deeltjes te laten bezinken. Het water heeft bij een snelheid van 0,15 m/s 1150 seconde onderweg tussen interne en externe overstortdrempel. Alleen de fijnste fractie die bovenin zweeft krijgt tijdens de piek van het aanvoerdebiet onvoldoende tijd om te bezinken. Gelet op de duur van de regenbuien is de piek meestal kortstondig, waardoor gedurende het overgrote deel de stroomsnelheid nog lager zal zijn. Wij kunnen daarom ook niet anders concluderen dat het hier wel degelijk om een bergbezinkleiding gaat.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

b. De overstort is het afgelopen jaar al 4 maal overgestort, dit omdat de buis onder de gouverneursweg te hoog ligt.

Zienswijze

Ten tweede zou ik willen opmerken dat de overstort het afgelopen jaar al 4X is overgestort ondanks de inspanning van de gemeente om zoveel mogelijk het regenwater af te koppelen van het vuilwater riool. Omdat de buis onder de Gouverneursweg 1,50 m hoger ligt dan het peil bij de overstort kan de sloot niet afwateren naar het Aa-dal. Volgens de heer Steenbakkers van het waterschap ligt de buis slechts 10 cm te hoog. Het vuile rioolwater liep bij de bewoners van de Veldstraat in de voortuintjes en dat was niet de bedoeling volgens hem. Hieruit blijkt dat het dus de bedoeling was om het vuile rioolwater in de sloot te laten bezinken. Het probleem is echter dat het weiland in al die jaren dat de overstorten hebben plaats gevonden, zeker tientallen keren is overspeeld met het vuile rioolwater. De overstorten zijn al vanaf 1960 gaande en helaas heeft noch de gemeente noch het waterschap, de wettelijke verplichting om binnen een gesteld termijn de vervuiling op te ruimen en verantwoord af te voeren, voldaan. Vandaar we als kerngroep burgerinitiatief de eis hebben gesteld dat er nabij de overstort gemeten moet worden en wel volgens de bepaling 2.4 van de waterwet. In de rapportage van LEAF b.v. heeft de 2.4 van de WW. betrekking op de Wet bodembescherming (Wbb) en is verder uitgewerkt in het Besluit bodemkwaliteit (Bbk), en dat is nu precies waar de kerngroep op doelt. Omdat het niet duidelijk is wie het bevoegd gezag is in deze zal deze mail ook doorgestuurd worden naar het waterschap.

Beantwoording

Wat aangehaald wordt heeft geen betrekking op het ter inzage liggende bestemmingsplan. Overstorten horen bij het Nederlandse ontwerp van riolering. De overstorten zorgen in algemeen belang voor overloop van het rioolstelsel en voorkomen schade en rioolwater in woningen. Overstorten zullen dus altijd plaatsvinden. Ook indien er een volledig gescheiden rioolstelsel is aangelegd zullen er altijd regenwateroverstorten nodig zijn.

Er is daarnaast sprake van klimaatverandering, waar bij het ontwerp van de BBL in 2002 geen rekening is gehouden. Dit toont ook aan dat het, ondanks de afkoppelinspanningen,

noodzakelijk is om de BBL in stand te houden. Zonder deze overstort zou meerdere keren per jaar rioolwater op straat komen, dan wel in woningen kunnen stromen.

Zoals u zelf aangeeft is de afvoercapaciteit van de watergang niet optimaal. U heeft al vaker tegen de uitstroom uit de BBL geageerd, waarbij wij als gemeente actief naar oplossingen hebben gezocht, en ook samen met het burgerinitiatief goede oplossingen hebben uit laten werken. Hierbij kwam deze oplossing veruit als beste uit te bus. Dit is daarom ook de reden dat wij de kans hebben aangegrepen om via dit bestemmingsplan de uitmonding van de BBL te verplaatsen.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

c. Reclamant betwijfelt of er wel voldoende rekening word gehouden met de grote hoeveelheid water vanuit de RWA leiding en bergleiding (BL);

Zienswijze

Ten derde om de overstort te verplaatsen, met behulp van een 800mm leiding, vanaf een nieuwe overstortput, naar de RWA leiding op de Traverse geeft toch te denken. De RWA leiding zou schoon regenwater moeten transporteren maar met vuil overstort water is dit niet meer het geval, en zullen er toch eisen moeten worden gesteld aan het lozen van de RWA leiding. Gezien het klimaat snel aan het veranderen is en de aantal piekbuien zal toenemen is mijn vraag of er wel voldoende rekening word gehouden met de grote hoeveelheid water vanuit de RWA leiding en bergleiding (BL). Het is in het verleden gebleken dat wanneer door de overstort de sloot zo vol liep dat het weiland overspoelde, de druk in het riool (bij aanhoudende regen) te groot werd. Het rioolwater overspoelde niet alleen het wegdek, maar kwam ook in de woningen terecht.

Beantwoording

Het is niet de overstort die wordt verplaatst maar het lozingspunt. Bij het nieuwe lozingspunt komt een stuwput die ervoor zorgt dat het water gedoseerd wordt geloosd. Voor de zware buien is de stuwput uitgevoerd met een overstortdrempel.

Het reguliere afvalwater wordt tijdens hevige neerslag sterk verdund. Daarnaast zorgt de BBL voor een sterke afname in het meevoeren van bezinkbare fracties. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de piekintensiteiten en toename van de hoeveelheid verhard oppervlak dat op het RWA-systeem wordt aangesloten. In het rioolmodel is uiteraard de beoogde situatie doorge-rekend.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

d. Bij een te hoog waterpeil komt knelwater in de kruipruimte van Veldstraat 23.

Zienswijze

Ten vierde door het hoge waterpeil in de sloot en op het weiland bij langdurige regen en overstorten van het riool, komt knelwater in de kruipruimte van Veldstraat 23. Ik vertrouw er op dat daar goed naar gekeken word en dat dit probleem word opgelost maar vooral dat dit probleem in de toekomst niet verergerd.

Beantwoording

Het water uit de BBL komt in de toekomstige situatie niet meer in de sloot aan de Veldstraat. In de sloot komt echter nog wel steeds, net als nu, gebiedseigen regenwater. Omdat grondwater vertraagd reageert op neerslag en waterstanden in de watergang worden pieklozingen gedempt. Wij verwachten daarom ook niet dat de problemen met kwelwater in de kruipruimte zullen verergeren.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze S4 – ingediend op februari 2022

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

- a. Het ontwerpplan is gewijzigd ten opzichten van het plan wat bekend was bij het ondertekenen van de exploitatieovereenkomst met de reclamanten;
- b. Reclamanten verzoeken om de nu ingetekende parkeerplaatsen weer te gaan realiseren op de eerder aangegeven plek;
- c. Reclamanten zijn het niet eens met het afsluiten van de Veldstraat voor autoverkeer;
- d. Reclamanten maken bezwaar tegen de komst van 76 in plaats van de eerder genoemde 70 woningen;
- e. De maximale bouwhoogte van de nabijgelegen woningen komt niet overeen met het eerdere plan;
- f. De brandgang staat nu niet in het plan;
- g. De ingetekende erfscheiding van de percelen klopt niet;
- h. De eerder overeengekomen inrit staat niet op de tekening;
- i. De inrit bij patiobungalow 1 en 2 staat niet op de tekening.
- j. Het bouwblok van patiobungalow 1 en 2 klopt niet.

a. Het ontwerpplan is gewijzigd ten opzichten van het plan wat bekend was bij het ondertekenen van de exploitatieovereenkomst met de reclamanten;

Zienswijze

Reclamanten geven aan in de veronderstelling te zijn geweest dat het ontwerpplan bij het tekenen van de exploitatie en aan- en verkoop overeenkomst met de gemeente Bernheze definitief zou zijn.

Beantwoording

De gemeente heeft de bevoegdheid om een plan aan te passen als dit ruimtelijk gezien gewenst is. Dit kan zijn op basis van nieuwe inzichten, resultaten van onderzoeken óf door ingediende inspraakreacties. De ruimtelijke opzet en structuur is nagenoeg gelijk gebleven. De verschillen in het plan ten tijde van voorontwerp en ontwerp zitten voornamelijk in de verschuiving van enkele blokjes woningen. Op uw verzoek is ook de twee onder een kap woning aangepast naar patiowoningen. Pas bij vaststelling van het bestemmingsplan is er sprake van een definitieve verkaveling en opzet.

De verkaveling maakt geen onderdeel uit van de overeenkomst die tussen reclamant en gemeente is gesloten begin januari 2021.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

b. Reclamanten verzoeken om de nu ingetekende parkeerplaatsen weer te gaan realiseren op de eerder aangegeven plek;

Zienswijze

Er zijn nu 32 parkeerplaatsen op het grasveld getekend. Terwijl op de vorige definitieve tekening Grasveld is, en de parkeerplekken op een andere plaats waren gerealiseerd. De groenvoorziening is veel minder op die plek. Wij willen graag de parkeerplekken weer terugbrengen op de eerdere plek.

Beantwoording

De parkeerplaatsen zijn verplaatst zodat het groen meer evenwichtig over het plangebied is verdeeld. In het voorontwerp zaten enkele straten waarbij geen groenstrook was opgenomen. De kwaliteit hiervan was beperkt. Door het verschuiven van de parkeerplaatsen en het toevoegen van groenstroken hebben alle woningen zicht op een groenvoorziening. Er is kritisch gekeken naar enerzijds de verdeling van parkeerplaatsen in het gehele gebied en anderzijds naar het aantal parkeerplaatsen. Er is een overschot van 8 woningen geconstateerd. Deze zijn in de centrale groenvoorziening weggehaald waardoor er niet 4x8 maar 4x6 parkeervakken nodig zijn. De meest westelijk gelegen 8 parkeervakken zijn komen te vervallen waardoor de afstand tussen patiowoningen en de behouden parkeervakken is vergroot.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

c. Reclamanten zijn het niet eens met het afsluiten van de Veldstraat voor autoverkeer;

Zienswijze

Wij dienen ook bezwaar in tegen het afsluiten van de Veldstraat, waardoor het verkeer door een (toekomstige) wijk wordt gestuurd. Een wijk is ALLEEN voor woon /werk verkeer. Met spelende kinderen enz. op straat. Voorstel; De Veldstraat 1 richtingsweg maken, en ontsluitingsweg ook 1 richtingsverkeer, en veldstraat verbreden door opheven overbodige sloot

Beantwoording

De Veldstraat is niet geschikt voor de hoeveelheid verkeersbewegingen ten gevolge van de woningontwikkeling. Het profiel van de weg wordt zodanig vormgegeven dat de hoofdontsluiting ook als zodanig herkenbaar is. om de snelheid eruit te halen is er juist gekozen om geen directe rechte verbinding tussen Veldstraat en Hoofdstraat te creëren maar in drie delen met haakse bochten. De straten rondom de groene pleinen worden meer als woonerf ingericht.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

d. Reclamanten maken bezwaar tegen de komst van 76 in plaats van de eerder genoemde 70 woningen.

Zienswijze

Ook dienen wij bezwaar in tegen het bouwen van 76 i.p.v. 70 woningen(overeengekomen plan)hierdoor ontstaat nog meer verstening en dat is nou juist niet de bedoeling .

Beantwoording

De gemeente heeft de bevoegdheid om een plan aan te passen als dit ruimtelijk gezien gewenst is. Dit kan zijn op basis van nieuwe inzichten, resultaten van onderzoeken óf door ingediende inspraakreacties. De ruimtelijke opzet en structuur is nagenoeg gelijk gebleven. De verschillen in het plan ten tijde van voorontwerp en ontwerp zitten voornamelijk in de verschuiving van enkele blokjes woningen. Het voorontwerpbestemmingsplan ging uit van 70 woningen. Het ontwerp bestemmingsplan bevat 72.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

e. De maximale bouwhoogte van de nabijgelegen woningen komt niet overeen met het eerdere plan.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat er in een eerder stadium is afgesproken dat er een maximale goot-hoogte geldt van 3 meter voor de woningen aan de achterzijde van het perceel van de recla-mant. In het ontwerpbestemmingsplan is juist een maximale goothoogte van 6 meter opgeno-men. Om dit te verduidelijken is een tekening toegevoegd

Beantwoording

Deze vraag is in een eerder stadium aan de gemeente voorgelegd. Op 10 maart 2021 is hier als volgt op gereageerd.

Bouwhoogte rijtje van 3 woningen aan oostkant van Veldstraat 25

Het voorontwerp bestemmingsplan gaat uit van een maximale goot- en nokhoogte van 6/10. Dit willen wij handhaven. We willen voor al onze woningen dezelfde maten hanteren en hier geen uitzonderingen op. Binnen deze maten passen ook de woningen die de eigenaar wil bouwen in zijn achtertuin.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

f. De brandgang staat nu niet in het plan.

Zienswijze

Reclamanten geven aan dat de brandgang nu niet staat ingetekend op het plan

Beantwoording

Brandgangen worden niet op de verbeelding aangegeven. Deze is echter wel terug te vinden op de verkaveling. De positionering van de brandgang is niet gewijzigd ten opzichte van het voor-ontwerpbestemmingsplan.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

g. De ingetekende erfscheiding van de percelen klopt niet.

Zienswijze

Reclamanten geven aan dat de erfscheiding van de percelen niet klopt.

Beantwoording

Het is niet duidelijk wat hiermee wordt bedoelt. De perceelsgrenzen zijn niet gewijzigd ten op-zichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

h. De eerder overeengekomen inrit staat niet op de tekening.

Zienswijze

Reclamanten geven aan dat de eerder overeengekomen inrit niet op de tekening staat.

Beantwoording

Bestaande inritten zijn niet op de verbeelding en verkaveling weergegeven. De nieuwe inritten aan de Veldstraat zijn wel weergegeven in verband met het beperken van het aantal inritten. In het middengebied is het niet noodzakelijk om de exacte locatie van de inritten vast te leggen.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

i. De inrit bij patiobungalow 1 en 2 staat niet op de tekening.

Zienswijze

Reclamanten geven aan dat de inrit bij patiobungalow 1 en 2 niet op de tekening staat.

Beantwoording

Is niet van belang om het specifiek aan te geven. Bij de Veldstraat was dit wel van belang in verband met het beperken van aantal inritten. Dat speel op deze locatie niet.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

j. Het bouwblok van patiobungalow 1 en 2 klopt niet.

Zienswijze

Het bouwblok van patiobungalow 1 en 2 klopt volgens de reclamant niet.

Beantwoording

Voor patiowoningen is een ruim bouwvlak ingetekend. In de regels worden aanvullende bouwvoorschriften opgenomen. De grenzen komen overeen met de twee onder een kap woningen in het voorontwerpbestemmingsplan.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze S6 – ingediend op februari 2022

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

- a. Reclamant vraagt zich openlijk af of zijn hobbymatige activiteiten geen overlast gaan veroorzaken voor de nieuwe bewoners;
- b. Reclamant vraagt om onvoorwaardelijk te waarborgen dat de activiteiten op het perceel geen belemmering zijn voor toekomstige bewoners;
- c. Indien de activiteiten moeten worden beëindigd, zijn de reclamanten genoodzaakt om compensatie te vragen.

a. Reclamant vraagt zich openlijk af of zijn hobbymatige activiteiten geen overlast gaan veroorzaken voor de nieuwe bewoners;

Zienswijze

Reclamanten geven aan op hun perceel hobbymatig paarden te houden. Dat betekent dat er gemiddeld minstens een vijftal fokpaarden worden gehouden. Soms kan, na de geboorte van de veulens, ook het dubbele aantal daarvan aanwezig zijn.

De vraag rijst bij ondergetekenden of het hebben van deze paarden, onlosmakelijk daaraan verbonden de aanwezigheid van een mestopslag, de geur (stank) daarvan, de aanwezigheid van vliegen en ongedierte, gevolgen kunnen hebben in de vorm van overlast voor de toekomstige bewoners. Omgekeerd zullen de plannen niet bevorderlijk zijn voor de noodzakelijk geachte rust in de stallen.

U dient zich te realiseren dat de woningen en tuinen van de geprojecteerde woningen slechts op enkele meters (!) van de hiervoor besproken stallen en mestopslag zijn gesitueerd.

Beantwoording

Het door de reclamanten bedoelde perceel heeft binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' een woonbestemming. Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers' is hier ook rekening mee gehouden. Binnen een woonbestemming mogen hobbymatig dieren worden gehouden. De hobbymatigheid wordt bepaald door de ruimtelijke uitstraling (o.a. aard, omvang en intensiteit). Zolang er geen sprake is van bedrijfsmatige activiteiten en dus van een inrichting als bedoeld in de wet milieubeheer, dan is er geen sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan op de bedoelde locatie.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

b. Reclamant vraagt om onvoorwaardelijk te waarborgen dat de activiteiten op het perceel geen belemmering zijn voor toekomstige bewoners;

Zienswijze

Wij beschikken niet overeen toetsingskader waaraan de geprojecteerde woningen moeten voldoen. Wij willen echter waarborgen, van Uw kant, dat er geen problemen gaan ontstaan met de toekomstige bewoners. Wij vragen u daarom onvoorwaardelijke waarborgen dat onze activiteiten geen belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van het plangebied, waarmee wij in een goede verhouding mee willen samenleven.

Beantwoording

Zoals onder 9.a. genoemd zijn de activiteiten planologisch toegestaan zolang ze als hobbymatig kunnen worden beschouwd.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- c. Indien de activiteiten moeten worden beëindigd, zijn de reclamanten genoodzaakt om compensatie te vragen;**

Zienswijze

Reclamanten erkennen in hun zienswijze het belang van woningbouw. Daarentegen willen wij onze activiteiten zoals beschreven zeker niet beëindigen of, sterker nog, daartoe gedwongen worden vanwege klachten uit de buurt. In dat geval zien wij ons genoodzaakt een schadeclaim neer te leggen of anderszins compensatie te verlangen. De afstand van de geprojecteerde woningen en tuinen is in onze ogen dermate klein dat wij ons afvragen of dit wel verantwoord is.

Beantwoording

Zoals onder 9.a. genoemd zijn de activiteiten planologisch toegestaan zolang ze als hobbymatig kunnen worden beschouwd.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze S7 – ingediend op februari 2022

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

- a. De genoemde oppervlakte van het perceel van de reclamant klopt niet;
 - b. Reclamant maakt bezwaar tegen de wijze waarop zijn perceel bebouwd mag worden;
 - c. Reclamant is van mening dat tweekappers passender zijn op het perceel naast de Dr. Boutkanstraat 2;
 - d. Door de suggestie van de reclamant kunnen meer woningen worden gerealiseerd;
 - e. Het openbaar gebied op basis van de door de reclamant aangepaste tekening past beter in de gewenste beeldkwaliteit.
 - f. Op basis van de bij het plan behorende tekeningen wordt inbreuk gemaakt op de huidige en toekomstige beeldkwaliteitsbeleving langs de Dr. Boutkanstraat.
 - g. Reclamant is op basis van de eerder argumenten van mening een optimale invulling van zijn perceel te hebben geadviseerd.
-

a. De genoemde oppervlakte van het perceel van de reclamant klopt niet;

Zienswijze

Cliënte is eigenaar van het perceel te Heeswijk-Dinther aan de Dr. Boutkanstraat, kadastraal bekend gemeente Heeswijk-Dinther, sectie B nummer 4736, groot 4100 m2. In het taxatierapport van Drie Zwaluwen Rentmeesterskantoor wordt op pagina 30/30 (ten onrechte) vermeld, dat het perceel van cliënte slechts 3992 m2 groot zou zijn. Het verschil kan verklaard worden door het feit, dat een gedeelte van de openbare weg Dr. Boutkanstraat eigendom van cliënte is. Het perceel van cliënte is aan deze straat eenvoudig te ontsluiten en bouwrijp te maken met de voorzieningen van openbaar nut, die aldaar reeds aanwezig zijn en met perceelontsluitingen vanaf de Dr. Boutkanstraat. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan is daarmee niet, althans onvoldoende rekening gehouden.

Beantwoording

In de zienswijze wordt terecht aangesteld dat perceel B 4736 niet 3992 m2 groot is, maar 4100 m2. Dit betrof een foutieve tekstuele vermelding in het taxatierapport. Zowel het exploitatieplan als het taxatierapport ziet slechts op een deel van kavelnummer B 4736. Namelijk het deel gelegen in het exploitatieplangebied. Het gedeelte waarop de Dokter Boutkanstraat is gelegen valt buiten zowel het exploitatieplangebied als het bestemmingsplangebied. In de actualisatie van het exploitatieplan zullen wij duidelijker vermelden dat slechts een gedeelte van perceel B 4736 onderdeel is van het exploitatieplangebied en bestemmingsplangebied.

>> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

b. Reclamant maakt bezwaar tegen de wijze waarop zijn perceel bebouwd mag worden;

Zienswijze

Daarom maakt cliënte bezwaar tegen de wijze waarop zijn perceel volgens de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan bebouwd zou mogen/kunnen worden. Zijn perceel kan/mag niet volledig bebouwd worden langs de Dr. Boutkanstraat. In het voorontwerpbestemmingsplan lag daaraan nog ten grondslag, dat een wijkontsluitingsweg voor alle verkeer zou moeten worden gerealiseerd over het perceel van cliënte. Op basis van vele bezwaren hiertegen, onder meer van cliënte in de hiervoor genoemde reactie, is deze wijkontsluiting voor alle verkeer komen te vervallen. Op de Dr. Boutkanstraat wordt nog slechts een langzaam verkeer ontsluiting voorzien binnen de bestemming groen. Die langzaam verkeer ontsluiting vergt echter slechts weinig

ruimte, waardoor een andere bebouwing op het perceel van cliënte mogelijk en logischer is dan in het ontwerpbestemmingsplan is voorzien.

Beantwoording

Het stedenbouwkundig plan is zodanig opgezet dat er een ruime groene verbinding wordt gemaakt met de Dr. Boutkanstraat. Deze is niet alleen gewenst zodat er een langzaam verkeersverbinding ontstaat maar ook om meer samenhang met de aangrenzende wijk te realiseren. Door juist woningen aan deze verbinding te realiseren ontstaat er een natuurlijke overgang naar de nieuwe wijk. Het positioneren van woningen aan de Dr. Boutkanstraat op de door reclamant voorgestelde wijze sluit juist de nieuwe wijk af van de bestaande kern. Ook is deze verbinding belangrijk van verkeersveiligheid. De wijk is dan toegankelijk voor voetgangers en mogelijk fietsers zodat deze niet over de Veldstraat moeten.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

c. Reclamant is van mening dat tweekappers passender zijn op het perceel naast de Dr. Boutkanstraat 2;

Zienswijze

Cliënte is van mening, dat op zijn perceel langs de Dr. Boutkanstraat 2 tweekappers gerealiseerd kunnen worden. Daarvoor is voldoende ruimte, gelet op de lengte van het perceel langs de Dr. Boutkanstraat. Daarnaast past zo'n bebouwing veel beter in de beeldkwaliteit van de Dr. Boutkanstraat. Daarvoor verwijs ik naar het beeldkwaliteitsplan, waar ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet op pagina 10 wordt gesteld, dat "de verkaveling voorziet in een structuur, die zich in de basis voegt naar de bestaande bebouwing langs de Veldstraat en de Hoofdstraat." Het is onbegrijpelijk, dat de verkaveling langs de Dr. Boutkanstraat niet in eenzelfde structuur voorziet. Ik hecht een door cliënte aangepaste tekening aan, waarop de bebouwing langs de Dr. Boutkanstraat met 2 tweekappers is ingetekend. Hiermee wordt een veel betere beeldkwaliteit en logischere invulling van de bebouwing langs de Dr. Boutkanstraat tot stand gebracht dan met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan geschiedt.

Beantwoording

De verkaveling en de aanpassingen zijn zorgvuldig gedaan. Er is een evenwichtig plan opgesteld zodat in alle deelgebieden een gevarieerd aanbod van typen woningen wordt gerealiseerd. Door juist woningen aan deze verbinding tussen nieuwe wijk en Dr. Boutkanstraat te realiseren ontstaat er een natuurlijke overgang naar de nieuwe wijk. Het positioneren van woningen aan de Dr. Boutkanstraat op de door reclamant voorgestelde wijze sluit juist de nieuwe wijk af van de bestaande kern. Ook is deze verbinding belangrijk van verkeersveiligheid. De wijk is dan toegankelijk voor voetgangers en mogelijk fietsers zodat deze niet over de Veldstraat moeten.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

d. Door de suggestie van de reclamant kunnen meer woningen worden gerealiseerd.

Zienswijze

Daarbij komt, dat met de aangepaste tekening 2 woningen meer kunnen worden gerealiseerd. Dat past volledig in de grote behoefte aan nieuwe woningen. Het zal bovendien leiden tot meer doorstroom van bestaande woningen naar nieuwe woningen, waardoor bestaande woningen vrij komen voor passende doelgroepen. In het ontwerpexploitatieplan was op het perceel van cliënte al voorzien in de realisatie van 2 duurdere tweekappers, maar dat kunnen er dus 4

worden. Het aangepaste plan voorziet verder in hetzelfde aantal hoek- en tussenwoningen als is opgenomen in het ontwerpexploitatieplan, met de kanttekening, dat in de visie van cliënte het beter in de bestaande bebouwde omgeving past om 4 tussenwoningen en 4 hoekwoningen te realiseren in het dure segment in plaats van -zoals is gedaan in het ontwerpexploitatieplan- 2 hoek- en 2 tussenwoningen in het dure segment en 2 hoek- en 2 tussenwoningen in het goedkope segment.

Beantwoording

De verkaveling en de aanpassingen zijn zorgvuldig gedaan. Er is een evenwichtig plan opgesteld zodat in alle deelgebieden een gevarieerd aanbod van typen woningen wordt gerealiseerd. De aantallen en typen sluiten aan bij de doelstelling en behoefte conform de woonvisie 2016-2021.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

e. Het openbaar gebied op basis van de door de reclamant aangepaste tekening past beter in de gewenste beeldkwaliteit.

Zienswijze

De inrichting van het openbare gebied met de aangepaste tekening van cliënte past ook beter in de gewenste beeldkwaliteit. In de aangepaste tekening worden de parkeerplaatsen aan de overkant van de weg ten opzichte van de woningen gesitueerd. Dat is voor de woonbeleving een belangrijk voordeel, omdat geparkeerde auto's voor de deur altijd tot meer geluidsoverlast van startende en weggrijpende auto's leidt en tot meer geluidsoverlast leidt als gevolg van dichtslaande portieren van auto's. Bovendien komt in de aangepaste tekening van cliënte de langzaam verkeer ontsluiting in het groen te liggen in plaats van langs een (overigens in het geheel niet noodzakelijke) lange ontsluitingsweg voor alle verkeer.

Beantwoording

In het ontwerp bestemmingsplan is sprake van 6 parkeerplaatsen tegenover 4 woningen. In het voorstel van reclamant worden 17 haakse parkeervakken ingetekend tegenover 8 rijwoningen. door de aanpassing verdwijnt er een groot deel van de groenzone. Beide aanpassingen zijn geen verbetering van de beeldkwaliteit. Er is bij het intekenen van de parkeerplaatsen ook geen rekening gehouden met de inrit van de vrijstaande woning aan de overzijde.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

f. Op basis van de bij het plan behorende tekeningen wordt inbreuk gemaakt op de huidige en toekomstige beeldkwaliteitsbeleving langs de Dr. Boutkanstraat.

Zienswijze

Met de in het ontwerpbestemmingsplan voorziene bebouwing is voorts geen acht geslagen op het volgende beeld, dat zal ontstaan langs de Dr. Boutkanstraat. De daar in het voorontwerpbestemmingsplan voorziene bebouwing zal er toe leiden, dat langs de te realiseren nieuwe woningen hoge erfafscheidingen zullen worden geplaatst. Bovendien zal langs de Dr. Boutkanstraat altijd zicht blijven op een blinde zijgevel. Daarmee wordt inbreuk gemaakt op de huidige en toekomstige beeldkwaliteitsbeleving langs de Dr. Boutkanstraat. Ook daarom past een bebouwing zoals door cliënte wordt voorgesteld met de aangepaste tekening beter in de gewenste beeldkwaliteit.

Beantwoording

Langs deze rijwoningen is een groenstrook ingetekend. Wanneer het groen inrichtingsplan wordt opgesteld kan rekening gehouden worden met het toevoegen van wat hogere beplanting om het beeld te verzachten.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

g. Reclamant is op basis van de eerder argumenten van mening een optimale invulling van zijn perceel te hebben geadviseerd.

Zienswijze

Cliënte is in staat tot zelfrealisatie, maar is ook bereid om met de gemeente in overleg te gaan over de overdracht van zijn perceel aan de gemeente op basis van een bebouwing van zijn perceel overeenkomstig de aangepaste tekening van cliënte. Client meent met het bovenstaande op goede gronden een optimalisatie van de invulling van zijn perceel gegeven te hebben, die in alle redelijkheid overgenomen moet worden in het licht van de hierboven aangevoerde argumenten. Als de gemeente niet zou besluiten tot verwerving van het perceel van cliënte, dient het recht op zelfrealisatie van cliënte in het exploitatieplan gerespecteerd te worden.

Beantwoording

In paragraaf 3.1 “Te verwerven gronden” van het exploitatieplan staat uitgelegd hoe de gemeente omgaat met gronden die zij nog niet verworven heeft. Mocht de eigenaar een succesvol beroep doen op zelfrealisatie (daarbij aantonend dat zij in staat is tot zelfrealisatie) dan zijn de eisen en regels zoals opgenomen in het, bestemmingsplan, het exploitatieplan en de exploitatieopzet (inclusief de verschuldigde exploitatiebijdrage) van toepassing.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze S8 – ingediend op februari 2022

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

- a. Reclamant verzoekt om de nu ingetekende vier-onder-1- kap terug te veranderen naar een 2-onder-1 kap;
- b. Reclamant doet een suggestie om een andere 2-onder-1 kap in het plan te vervangen door een 4-onder-1 kap;

a. Reclamant verzoekt om de nu ingetekende vier-onder-1- kap terug te veranderen naar een 2-onder-1 kap;

Zienswijze

Naar aanleiding van de inspraakreacties is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Hierdoor is aangrenzend aan het perceel (en achtertuin) van de reclamant een vier-onder-1- kap in plaats van de 2-onder-1 kap ingetekend.

De reclamant verzoekt dringend vriendelijk dit terug te veranderen naar zoals het eerder was ingetekend stond: de 2-onder-1 kap, direct grenzend aan onze achtertuin, welke de zichtlijn is vanuit ons huis. De situatie van bovengenoemde mensen, wiens verzoek is ingewilligd, en die van ons is soortgelijk.

Beantwoording

De gemeente heeft de bevoegdheid om een plan aan te passen als dit ruimtelijk gezien gewenst is. Dit kan zijn op basis van nieuwe inzichten, resultaten van onderzoeken óf door ingediende inspraakreacties. De ruimtelijke opzet en structuur is nagenoeg gelijk gebleven. De verschillen in het plan ten tijde van voorontwerp en ontwerp zitten voornamelijk in de verschuiving van enkele blokjes woningen.

Bij de verkaveling is rekening gehouden met een gevarieerde opzet waarbij diverse deelgebieden ongeveer dezelfde verdeling hebben qua woningtype en dichtheid. In het voorontwerp bestemmingsplan was dit minder evenwichtig verdeeld vandaar de aanpassing. De gevolgen voor reclamant zijn beperkt in plaats van 2 woningen grenzen in het aangepast plan 3 woningen aan de achterzijde.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

b. Reclamant doet een suggestie om een andere 2-onder-1 kap in het plan te vervangen door een 4-onder-1 kap;

Zienswijze

Reclamant doet de suggestie om de 2-onder-1 kap uiterst links in het plan Heeswijkse Akkers, noordelijk grenzend aan de 7-op een rij-woningen (grenzend aan de achtertuin van Gouverneursweg 2a) te vervangen door een 4-onder-1 kap. Aangezien deze kavels nagenoeg gelijk zijn qua grootte.

Beantwoording

De gemeente heeft de bevoegdheid om een plan aan te passen als dit ruimtelijk gezien gewenst is. Dit kan zijn op basis van nieuwe inzichten, resultaten van onderzoeken óf door ingediende inspraakreacties. De ruimtelijke opzet en structuur is nagenoeg gelijk gebleven. De

verschillen in het plan ten tijde van voorontwerp en ontwerp zitten voornamelijk is de verschuiving van enkele blokjes woningen.

Bij de verkaveling is rekening gehouden met een gevarieerde opzet waarbij diverse deelgebieden ongeveer dezelfde verdeling hebben qua woningtype en dichtheid. In het voorontwerp bestemmingsplan was dit minder evenwichtig verdeeld vandaar de aanpassing. Wanneer de 2 onder en kap woningen wordt gewijzigd naar rijwoningen wordt dit deel te veel verdicht. Daarnaast moeten er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dat is in dit deelgebied niet wenselijk/haalbaar.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1. Zienswijze S9 – ingediend op februari 2022

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

- a. De bebouwing zoals opgenomen in dit plan is tegenstrijdig ten opzichte van de doorzichten die door de gemeente als waardevol worden beschreven;
- b. Uitvoering van dit plan sluit totaal niet aan bij de kavelgrootte en bebouwingsritme van de Veldstraat;
- c. De toename in verkeersintensiteit ligt veel hoger dan de maximaal toegestane afwijking van 5%;
- d. Aannames in het verkeersmodel komen niet overeen;
- e. Er is nergens terug te lezen waar de conclusie op is gebaseerd dat de Dr. Boutkanstraat een weg zou zijn waar enkel bestemmingsverkeer komt;
- f. De onderliggende berekening dat bij variant 4 een afname van 100% plaatsvindt op het traject in de Veldstraat tussen de Kamersche Hoef en de Dr. Boutkansstraat is niet juist.
- g. Hoe kunnen de bewoners van de Veldstraat, na de Dr. Boutkanstraat hun woningen nog bereiken;
- h. De gemeente dient duidelijkheid te scheppen m.b.t. de verworven gronden voor de ontsluiting van de woonwijk;
- i. Er is sprake van een tegenstrijdigheid tussen hetgeen wat gesteld wordt in de rapportage van Aelmans en de toelichting van het bestemmingsplan.
- j. Het advies van de GGD is onvoldoende verwerkt in het bestemmingsplan.
- k. Er is onvoldoende gemotiveerd dat de watergang van het waterschap is berekend op extra waterafvoer
- l. De bergingscapaciteit is onduidelijk en onvoldoende onderbouwd, met name de opvang op openbaar terrein.
- m. De genoemde stukken rondom het flora en fauna onderzoek ontbreken.
- n. De paragrafen over zienswijze en vaststelling van het bestemmingsplan zijn leeggelaten
- o. In het plan is nergens opgenomen hoe zal worden omgegaan met het hoogteverschil tussen de woonwijk en de Hoofdstraat.
- p. Reclamant verzoekt om de uniformiteit van de erfafscheidingen in de planregels te regelen.

a. De bebouwing zoals opgenomen in dit plan is tegenstrijdig ten opzichte van de doorzichten die door de gemeente als waardevol worden beschreven;

Zienswijze

In het ontwerp bestemmingsplan wordt gesproken over het beleefbaar houden van het (agrarisch) landschap door waardevolle doorzichten vanaf de weg te behouden en langs de linten terughoudend te zijn met het toestaan van nieuwe bebouwing. Het verder verdichten van de bestaande linten is niet wenselijk.

In de huidige situatie zijn vanaf de Hoofdstraat vrije uitzichten tot aan de Lariestraat, Herpersteeg en de Veldstraat. Ook vanuit de Veldstraat en Muggenhoek is vrij zicht op de Hoofdstraat. Door uitvoering van dit plan zal er niets van de waardevolle doorzichten meer over blijven. Daarnaast wordt gesproken om langs de linten terughoudend te zijn met bebouwing. De Veldstraat is een voorbeeld van een straat met lintbebouwing. Door dit plan wordt het “lint” langs de Veldstraat volledig dichtbebouwd.

De bebouwing zoals opgenomen in dit plan is tegenstrijdig ten opzichte van de doorzichten die door de gemeente als waardevol worden beschreven. Daarnaast is na uitvoering van dit plan en

het vervolgplan Kamersche Hoef, de agrarische geschiedenis en cultuurhistorische waarde van dit gebied totaal niet meer zichtbaar.

Beantwoording

De locatie is gelegen in het zoekgebied 'Verstedelijking afweegbaar'. Deze aanduiding geeft aan dat hier onder voorwaarden ruimte is voor een stedelijke ontwikkeling. Bij de planvorming wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de kwaliteiten van de omgeving. Een stedelijke ontwikkeling betekend echter ook dat hier altijd een bepaalde mate van verdichting zal plaatsvinden.

In de huidige situatie was er amper sprake van doorzichten vanaf de Veldstraat aangezien ter hoogte van de Hoofdstraat/Gouverneursstraat het lint al flink verdicht was. Er was wel sprake van wat meer openheid in de lintbebouwing van de Veldstraat. Deze structuur hebben we zoveel mogelijk doorgezet waarbij gekozen is voor vrijstaande en twee onder een kap woningen om zoveel mogelijk lucht in de bebouwingsstructuur te behouden.

Het plan Heeswijkse Akkers vormt samen met de Kamersche hoef de afronding van de kern voor de komende jaren. Recent is er de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentratie Bernheze vastgesteld waarin de kwaliteiten van de westzijde van de kern Heeswijk-Dinther in beeld zijn gebracht. Toekomstige ontwikkelingen worden hieraan getoetst.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

b. Uitvoering van dit plan sluit totaal niet aan bij de kavelgrootte en bebouwingsritme van de Veldstraat;

Zienswijze

Daarnaast wordt aangegeven dat de kavelgrootte en het bebouwingsritme aansluiten bij de reeds aanwezige bebouwing langs de Veldstraat. Er staan richting het buitengebied amper huizen aan de Veldstraat. Uitvoering van dit plan sluit dus totaal niet aan bij de kavelgrootte en bebouwingsritme van de Veldstraat.

Beantwoording

In de huidige situatie was er amper sprake van doorzichten vanaf de Veldstraat aangezien ter hoogte van de Hoofdstraat/Gouverneursstraat het lint al flink verdicht was. Er was wel sprake van wat meer openheid in de lintbebouwing van de Veldstraat. Deze structuur hebben we zoveel mogelijk doorgezet waarbij gekozen is voor vrijstaande en twee onder een kap woningen om zoveel mogelijk lucht in de bebouwingsstructuur te behouden.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

c. De toename in verkeersintensiteit ligt veel hoger dan de maximaal toegestane afwijking van 5%;

Zienswijze

In de stukken worden 4 verschillende varianten uitgelegd waarna is gekozen voor variant nr. 4. Het toevoegen van een nieuwe verbinding Heeswijkse Akker in combinatie met het afsluiten van de Veldstraat ter hoogte van de Dr. Boutkanstraat. Er wordt gesproken over een 100% afname van de verkeersintensiteit in de Veldstraat tussen de Kamersche Hoef en de Dr. Boutkansstraat. Er is aangegeven dat voor de Veldstraat geldt dat dit smalle wegen zijn.

Voor deze weg geldt dat een verkeerstoename als gevolg van de woningbouw niet wenselijk is. Het verkeer dat de woningen in de nieuwe wijk Heeswijkse Akkers zal moeten bereiken zal niet volledig aan de zijde van de Hoofdstraat de nieuwe wijk inrijden. Al het verkeer dat uit de richting van Loosbroek (Meerstraat), Vinkel (Lariestraat) naar de Heeswijkse Akkers zal moeten rijden of juist dezer richting op zal moeten, zal dit doen via de Lariestraat, de Herpersteeg en vervolgens de Veldstraat of andersom. Dat zijn veel meer verkeerbewegingen dan in de huidige situatie op dit traject plaatsvinden. 172 woningen maal gemiddeld 2 auto's per woning zijn al 344 voertuigen die ook via de Veldstraat de nieuwe wijk in en uit zullen rijden. In de huidige situatie staan hier geen huizen. Dit is in ieder geval een toename die veel hoger is dan de maximaal toegestane afwijking van 5%.

Beantwoording

In de studie is gekeken naar de verkeersintensiteiten in de huidige situatie, de verkeersintensiteiten in de toekomstige situatie (prognosejaar 2030) en de situatie in de toekomst met woningbouw (prognosejaar 2030+woningbouw). Bij de doorrekening van de varianten is ook naar de Veldstraat gekeken. Het blijkt dat in de huidige situatie en in de toekomstige situatie zonder woningbouw er relatief veel doorgaand verkeer rijdt. Met de realisatie van een knip moet het doorgaande verkeer een andere route zoeken. Hier komt ander verkeer voor terug: verkeer met bestemming de woonwijk of Veldstraat. Daarom is in de doorrekening van verkeersintensiteiten op de Veldstraat ook een duidelijke afname te zien. Uit de resultaten van de modelstudie blijken er in de toekomst (prognosejaar 2030+woningbouw) op de Veldstraat tot 290 motorvoertuigen per dag te rijden. Ten opzichte van ruim 2.000 nu is dat een forse afname.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

d. Aannames in het verkeersmodel komen niet overeen.

Zienswijze

In de stukken is beschreven dat uit het verkeersmodel zichtbaar is dat ca 75% van de verkeersbewegingen uit de wijken Heeswijkse Akker en Kamersche Hoef gebruik maken van de nieuwe verbindingsweg. 25% doet dat dus niet. Dat is totaal tegenstrijdig met de aanname dat er een verkeersafname van 100% plaatsvindt op het traject Veldstraat tot afsluiting bij de Dr. Boutkanstraat.

Beantwoording

In de modelstudie is de Veldstraat opgedeeld in een aantal wegvakken. Dat heeft te maken met nieuwe aansluitingen van de nieuwe woonwijk. Op het gedeelte waar de knip wordt aangelegd is de afname (modelmatig) wel 100%. Op andere gedeeltes ligt de afname op 97% tot 85%. Dit is ook weer verschillend per variant.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

e. Er is nergens terug te lezen waar de conclusie op is gebaseerd dat de Dr. Boutkanstraat een weg zou zijn waar enkel bestemmingsverkeer komt.

Zienswijze

Daarnaast wordt aangegeven dat de Dr. Boutkanstraat een weg is waar enkel bestemmingsverkeer komt. In de praktijk zijn er heel veel mensen die komende vanaf Vinkel, de Herpersteeg, Veldstraat en Dr. Boutkanstraat gebruiken om zo de dorpskern en het drukke punt bij de kerk te

vermijden om zo snel richting N279 te kunnen rijden. Er is nergens terug te lezen waar de conclusie op is gebaseerd dat de Dr. Boutkanstraat een weg zou zijn waar enkel bestemmingsverkeer komt. Dit is een onterechte aanname.

Beantwoording

In de opbouw van het rekenmodel is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van het Brabantbrede verkeersmodel. Voor de Dr. Boutkanstraat is nader onderzoek gedaan. Gezien de ligging van de Dr. Boutkanstraat zou deze veel gebruikt worden omdat deze direct toegang geeft tot de Hoofdstraat. De weg is echter smal en verkeersmetingen wijzen uit dat de intensiteiten lager liggen dan verwacht. Door de weg in het rekenmodel aan te passen worden de verkeersintensiteiten lager waardoor deze meer aansluiten bij de huidige situatie. De term bestemmingsverkeer wordt in de notitie iets breder gebruikt dan alleen verkeer dat in de straat moet zijn en gaat over hoe het rekenmodel omgaat met verkeersstromen.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- f. De onderliggende berekening dat bij variant 4 een afname van 100% plaatsvindt op het traject in de Veldstraat tussen de Kamersche Hoef en de Dr. Boutkansstraat is niet juist.**

Zienswijze

De smalle wegen Herpersteeg en Veldstraat zijn hier totaal niet voor geschikt. Het beste voorbeeld dat dit ondersteund is de situatie ten tijde van de herinrichting van de Hoofdstraat. De bermen van de Veldstraat en Herpersteeg zijn compleet kapot gereden en er zijn zeer onveilige situaties met fietsers ontstaan.

De onderliggende berekening dat bij variant 4 een afname van 100% plaatsvindt op het traject in de Veldstraat tussen de Kamersche Hoef en de Dr. Boutkansstraat is dus niet juist en gestoeld op onjuiste en onterechte aannames.

Beantwoording

In de modelstudie is de Veldstraat opgedeeld in een aantal wegvakken. Dat heeft te maken met nieuwe aansluitingen van de nieuwe woonwijk. Op het gedeelte waar de knip wordt aangelegd is de afname (modelmatig) wel 100%. Op andere gedeelten ligt de afname op 97% tot 85%. Dit is ook weer verschillend per variant.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- g. Hoe kunnen de bewoners van de Veldstraat, na de Dr. Boutkanstraat hun woningen nog bereiken.**

Zienswijze

Daarnaast is het de vraag hoe de bewoners van de Veldstraat, na de Dr. Boutkanstraat hun woningen kunnen bereiken. Bij afsluiting van de Veldstraat kunnen deze mensen niet meer via de Herpersteeg en Veldstraat bij hun woning komen.

Beantwoording

De gemeente heeft met de studie inzicht willen krijgen in de toekomstige verkeersstromen na realisatie van de woonwijken. In de studie is de locatie van een knip onderzocht en variant 4 geeft voor het hele gebied de optimale situatie. In de studie is alleen een knip onderzocht en

niet de afsluiting van een heel wegvak. Met een knip wordt bedoeld een obstakel of paal op de weg waarbij alle verkeer tot aan de knip kan rijden. Alle woningen blijven bereikbaar, maar bij de knip vanaf één kant. Dat is de afweging die de gemeente moet maken tussen enerzijds overbelaste wegen of anderzijds een aantal bewoners die moeten omrijden.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

h. De gemeente dient duidelijkheid te scheppen m.b.t. de verworven gronden voor de ontsluiting van de woonwijk.

Zienswijze

In het plan is rekening gehouden met een ontsluiting richting de Hoofdstraat. Deze ontsluiting gaat over particulier eigendom. Uit de stukken is niet op te maken of de gemeente de gronden voor het realiseren van de ontsluiting richting de Hoofdstraat reeds heeft verworven. Indien dit niet het geval is, is gezien de randvoorwaarden die de gemeente zelf stelt m.b.t. geen verkeers-toename in de Veldstraat en omliggende straten, dit plan niet uitvoerbaar. De gemeente zal duidelijkheid dienen te scheppen m.b.t. de verworven gronden voor de ontsluiting van de woonwijk.

Beantwoording

De gemeente heeft ten tijden van het vaststellen van het bestemmingsplan nog niet alle gronden verworven die benodigd zijn voor de ontsluiting middels de Hoofdstraat. In het exploitatieplan staat in paragraaf 3.1 beschreven dat indien er geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt en indien dit noodzakelijk is de gemeente zal overgaan tot het gebruik van het instrument onteigening. De gemeente zal zich (binnen redelijkheid) inspannen om het gebruik van het instrument onteigening te voorkomen.

Daarnaast voorziet het exploitatieplan in een uitwerking zolang de ontsluiting via de hoofdstraat nog niet gerealiseerd is. De regels van het exploitatieplan stellen onder 3.1.3 dat maximaal 21 omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen verleend mogen worden, zo lang ontsluiting via de hoofdstraat niet gerealiseerd is. Dit betreft het maximale aantal te verlenen vergunningen zonder het maximum van de verkeersintensiteit van de Veldstraat te overschrijden.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

i. Er is sprake van een tegenstrijdigheid tussen hetgeen wat gesteld wordt in de rapportage van Aelmans en de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Bodemonderzoek

In de rapportage van Aelmans is beschreven dat tijdens de eerder uitgevoerd bodemonderzoeken de bodemlagen niet zijn onderzocht op PFAS. Dit kan leiden tot problemen bij de uiteindelijke afvoer van voornoemde bodemlagen. Het is dan ook nodig om de grond alsnog hierop te onderzoeken.

In het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat de bovengrond tevens onderzocht is op PFAS, en dat ondanks lichte overschrijdingen van de detectiegrenzen de aangetroffen overschrijdingen geen invloed hebben op de uiteindelijke kwalificatie van de onderzochte bodemlagen. Dit is tegenstrijdig met hetgeen gesteld wordt in de rapportage van Aelmans (bijlage 3).

Beantwoording

Een deel van het plangebied is onderzocht op PFAS is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd om de rest van het plangebied te onderzoeken. Het onderzoek zal worden toegevoegd aan artikel 5.1 van het bestemmingsplan

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

j. Het advies van de GGD is onvoldoende verwerkt in het bestemmingsplan.

Zienswijze

Gezondheid en veehouderij

Op de plankaart is ten zuidwesten van de nieuwe woonwijk een veehouderij (melk en overig rundvee) gelegen. De beoordeling van het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting t.a.v. geurhinder is voor deze veehouderij op “zeer goed” gescoord. Daarnaast ontbreken de geurhindercontouren van deze veehouderij in het plan. Bij zuidwesten winden (de meest voorkomende windrichting) wordt de geur en fijnstof deeltjes afkomstig van deze veehouderij precies over de locatie van de woonwijk geblazen. Ten onrechte is deze veehouderij dan ook niet apart meegenomen in de beoordeling en de geitenhouderij aan de Fokkershoek wel.

De gemeente heeft de mogelijkheid om advies te vragen aan de GGD m.b.t. de geitenhouderij die op 1,8 kilometer afstand is gelegen. Eén van de criteria om advies te vragen, is als er bij omwonenden sprake is van ongerustheid. In het ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven dat er geen sprake is van ongerustheid. Op basis van welke gegevens is deze conclusie getrokken? Dit is nergens onderbouwd en dus een aanname die nergens op is gebaseerd. Volksgezondheid wordt door de gemeente op deze manier totaal niet serieus genomen en dat is heel vreemd in een tijdperk waar dierziektes die overdraagbaar kunnen zijn op mensen een groot probleem vormt. Denk aan Q koorts en de vogelgriep.

Ook is dit niet in lijn met de komende Omgevingswet. Op grond van de Omgevingswet moet een omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bevatten en moet de gemeente hierbij de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarborgen. Hierbij weegt het belang van de gezondheidsbescherming en het motiverings- en voorzorgsbeginsel zwaar. Daar voldoet dit ontwerp bestemmingsplan momenteel niet aan.

Bovendien is het voorgaande niet in overeenstemming met het advies van de GGD, Gezondheid, Milieu en Veiligheid Brabant. In haar advies heeft zij ten aanzien van het thema Gezondheid en veehouderij de volgende overwegingen meegegeven:

"Ten aanzien van de ligging van het plangebied in relatie tot de melkveehouderij aan de Gouverneursweg 1a, overweegt de GGD een grotere minimaal te hanteren afstand aan te houden, al dan niet gestaffeld aan de hand van dierplaatsen en stalsysteem;

Ten aanzien van de voorgrondgeurbelasting wijst de GGD er op dat zij voor woonkernen een gezondheidkundige advieswaarde van 2 OU hanteert, in afwijking van de 3 OU die de gemeente in haar beleid hanteert. Mogelijk wordt voor een enkele woning in het noordwestelijk deel van het plangebied niet voldaan aan de gezondheidkundige advieswaarde;

Ten aanzien van het thema luchtkwaliteit merkt de GGD op dat niet wordt voldaan aan de gezondheidkundige advieswaarde voor PM_{2,5};

Ten aanzien van de blootstelling aan endotoxinen wijst de GGD er op dat cumulatieve blootstelling op dit moment nog niet berekend kan worden, in afwachting van een update van de handreiking endotoxine;

Ten aanzien van de nabijgelegen geitenhouderij (Fokkershoek 1, op circa 185 m), wordt geadviseerd burgers op de hoogte te stellen van het verhoogd risico op longontsteking en, indien aan

de orde, te onderzoeken welke aanvullende maatregelen kunnen worden getroffen om dit effect te verminderen."

Gelet op het belang van de volksgezondheid en een goede ruimtelijke ordening had de gemeente rekening moeten houden met het advies van de GGD. Dit is ten onrechte en ongemotiveerd niet gedaan.

Beantwoording

GGD-advies is niet bindend, maar nadrukkelijk in de toelichting opgenomen. Ook is middels het stappenplan een duidelijke afweging opgenomen omtrent de wijze waarop geur en gezondheid in relatie tot het plan is afgewogen.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

k. Er is onvoldoende gemotiveerd dat de watergang van het waterschap is berekend op extra waterafvoer

Zienswijze

Er wordt gesteld dat bij noodgevallen (> 60 mm), zeven woningen tussen Veldstraat 23 en 29 via maaiveld op de waterschapswatergang mogen lozen. Dit kan door middel van een straatkolk, die wordt aangesloten op de berging, nabij de insteek van de watergang te plaatsen. Onduidelijk is of de A watergang van het waterschap wel berekend is op deze extra afvoer. Er is niet onderzocht en gemotiveerd dat dit niet leidt tot wateroverlast. Uit de stukken is dit niet op te maken. Er is geen nat profiel en capaciteit van de A watergang beschreven.

Beantwoording

Het bestemmingsplan moet voldoen aan de realisatie van 60mm waterberging per m2 verhard oppervlak. Met de voorgenomen maatregelen voldoet het bestemmingsplan hieraan. De extra overloop is een extra voorziening om ook boven de 60mm de kans op overlast te verkleinen, terwijl dit strikt noodzakelijk niet hoeft. De motivering mbt de watergang is in deze niet noodzakelijk. Ook is de afwatering van de A-watergang een verantwoordelijkheid van het waterschap.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

l. De bergingscapaciteit is onduidelijk en onvoldoende onderbouwd, met name de opvang op openbaar terrein.

Zienswijze

Er wordt beschreven dat de ruimte voor waterberging op eigen terrein niet voor alle woningen gehaald kan worden, maar dat deze berging gecompenseerd kan worden op openbaar terrein. De capaciteit van de berging op openbaar terrein is echter niet helder beschreven. Zeker aangezien er een tegenstrijdigheid is met het inpassen van bergingskratten onder groenvoorzieningen en grasvelden ivm verdroging aan groen en plantgoed. De bergingscapaciteit is onduidelijk en onvoldoende onderbouwd en het beeld ontstaat dat het plan niet kan voldoen aan de door de gemeente zelf gestelde normen mbt waterberging op eigen terrein.

Beantwoording

De bergingscapaciteit in openbaar gebied is duidelijk omschreven in tabel 5-2 van het waterhuishoudkundig plan. De ontbrekende berging van de woningen is ook meegerekend in de totaalen. De tegenstrijdigheid is er niet. Door de bergingscapaciteit juist ten dele uit de ondergrond

van de groen veldjes te halen ontstaat er ruimte om bomen te planten. Daarom wordt gekozen voor berging onder de parkeervakken. De normen voor waterberging worden behaald, en er wordt zelfs ook aangegeven dat er nog meer berging ontstaat indien veldjes iets lager aangelegd worden, en er aansluitingen worden gerealiseerd op de bergingsleiding in het plan. Daarmee voldoet het plan ruimschoots aan de gestelde waterbergingseisen.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

m. De genoemde stukken rondom het flora en fauna onderzoek ontbreken.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat de uitgevoerde quickscan natuurwetgeving niet is bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan. Om deze reden zijn de conclusies dat de werkzaamheden geen effect hebben op flora en fauna te kort door de bocht. Op het perceel zelf is ook geen flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Hierdoor is niet bekend welke soorten in het kader van soortenbescherming voorkomen op het perceel of in de omgeving van het perceel.

De onderbouwing / het achterliggend document waarom volgens de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling ontbreekt eveneens bij de stukken.

Beantwoording

De Quickscan is wel degelijk als bijlage 12 bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd en als zodanig te lezen en downloaden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

n. De paragrafen over zienswijze en vaststelling van het bestemmingsplan zijn leeggelaten

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat de paragrafen in de toelichting over de zienswijze en vaststelling zijn leeg gelaten. Het is voor de burger fijn om te weten hoe de vervolprocedure eruit ziet en welke fases er nog dienen te worden doorlopen tot en met vaststelling van het definitieve plan.

Beantwoording

De paragrafen over de zienswijze en vaststelling zijn ingevuld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In de paragrafen is beschreven hoe deze onderdelen zich verhouden tot het voorliggende bestemmingsplan.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

o. In het plan is nergens opgenomen hoe zal worden omgegaan met het hoogteverschil tussen de woonwijk en de Hoofdstraat.

Zienswijze

Het maaiveld van de woningen aan de Hoofdstraat is 80 centimeter hoger gelegen dan het plangebied. In het plan is nergens opgenomen hoe zal worden omgegaan met dit

hoogteverschil. Door het hoogteverschil ontstaan risico's mbt erosie en afspoeling van grond en delen van tuinen bij hevige regenval.

Vanwege een zorgvuldige voorbereiding en belangenafweging van dit plan gaat reclamant er vanuit dat hierover in overleg wordt getreden met de bewoners van de Hoofdstraat die met hun gronden direct grenzen aan het plangebied.

Beantwoording

Het hoogteverschil van 80 centimeter wordt lager doordat het plangebied bij het bouwrijp maken opgehoogd wordt. Er resteert dan nog een hoogteverschil van circa 20 centimeter. Dit kan opgevangen worden door een nieuwe erfafscheiding tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen. Als dat niet mogelijk blijkt wordt er een keerwand geplaatst.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

p. Reclamant verzoekt om de uniformiteit van de erfafscheidingen en toegestane bebouwing in de planregels te regelen.

Zienswijze

Reclamant vindt de erfafscheidingen en toegestane bebouwing (schuurtjes etc) aan de achterzijde van een deel van de nieuwe beoogde woningen een punt van aandacht. Aangezien deze erfafscheidingen direct aan de achtertuinten van de huidige woningen aan de Hoofdstraat zijn gelegen, zo ook het perceel van de reclamant.

Dit verstoort het uitzicht enorm als ter plaatse voor alle nieuwe beoogde achtertuinten een verschillende erfafscheiding en bebouwing zoals schuurtjes zijn toegestaan. Dit geeft een rommelig beeld. Reclamant verzoekt daarom om de uniformiteit van de erfafscheidingen in de planregels te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van een voorwaardelijke verplichting. Dan wel dat een bepaalde erfafscheiding en toegestane schuurtjes etc. middels een kettingbeding aan de toekomstige bewoners wordt opgelegd bij de verkoop.

Beantwoording

De nieuwe percelen grenzen veelal aan bestaande bebouwde percelen met een eigen erfafscheiding. De gemeente legt hierdoor geen voorwaardelijk verplichting op aanzien van uniformiteit erfafscheidingen. Mede omdat handhaving hiervan lastig uit te voeren is. Het staat de reclamant vrij om zelf een erfafscheiding te plaatsen of hierover met de toekomstige bewoners in gesprek te gaan.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze V3 – ingediend op februari 2022

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

- a. Reclamant is het niet eens met de ontsluiting van de woonwijk tegenover het perceel Hoofdstraat 103, Heeswijk-Dinther;
 - b. Het ontwerp bestemmingsplan komt in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro;
 - c. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking”;
 - d. De onderzoeksresultaten over de verkeersintensiteit en geluidsbelasting in het algemeen en over de Hoofdstraat in het bijzonder, komen in strijd met de eis dat het bestemmingplan zorgvuldig moet worden voorbereid;
 - e. Op de verbeelding ontbreekt evenwel is een groter gebied waarin de uitwaartse werking van de activiteiten uit het voorontwerp voor de directe omgeving blijkt, ontbreekt;
 - f. In het bestemmingsplan is geen aanlegvergunningstelsel opgenomen.
- a. Reclamant is het niet eens met de ontsluiting van de woonwijk tegenover het perceel Hoofdstraat 103, Heeswijk-Dinther;**

Zienswijze

Er zijn twee ontsluitingswegen geprojecteerd; één ten noorden naar de Veldweg en één ten zuiden naar de Hoofdstraat. Reclamant geeft aan geconfronteerd te worden met een ontsluitingsweg tegen over het perceel Hoofdstraat 103, Heeswijk-Dinther. Gelet op het geplande aantal woningen die gebruik moeten gaan maken van de ontsluiting is reclamant hier fel op tegen.

Beantwoording

De gemeente heeft met een verkeersstudie inzicht willen krijgen in de toekomstige verkeersstromen na realisatie van de woonwijken. In de studie is de locatie van een knip onderzocht en variant 4 geeft voor het hele gebied de optimale situatie. Door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg in combinatie met een afsluiting (knip) van de Veldstraat worden andere wegen zoveel mogelijk ontzien. Dat is de afweging die de gemeente moet maken tussen enerzijds overbelaste wegen of anderzijds een nieuwe weg die uitkomt op de Hoofdstraat.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

- b. Het ontwerp bestemmingsplan komt in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro;**

Zienswijze

In de plantoelichting zijn gegevens vermeld over de regionaal afgestemde woningbouwbehoefte in de gemeente Bernheze. Blijkens de Woonvisie was deze behoefte voor Bernheze in totaal 1625 woningen tot 2030. Voor Heeswijk-Dinther wordt de actuele resterende bouwopgave geraamd op 176 woningen. In het plan Heeswijkse Akkers worden 72 woningen gerealiseerd in verschillende segmenten.

Reclamant vraagt zich af of ten tijde van het vaststellen van het plan, gelet op de toen aanwezige harde plancapaciteit, nog wel behoefte bestond aan de uitbreiding van de kern van Heeswijk Dinther met 176 woningen. In de plantoelichting is dit niet inzichtelijk gemaakt. Op grond van de beschikbare gegevens kan een actuele regionale behoefte ten tijde van het vaststellen van het plan niet worden vastgesteld, zodat het ontwerp bestemmingsplan op dit punt in strijd is genomen met artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro.

Beantwoording

De woningbouwopgave voor Heeswijk-Dinther bestaat uit het vergroten van de voorraad met 240 woningen tussen 2016 en 2021. Momenteel zijn daar ongeveer 140 woningen van gerealiseerd of in aanbouw. Dit betekent dat er voor 2021 nog ongeveer 100 woningen gebouwd moeten worden in alle woningtypen en prijscategorieën. Voor de komende Woonvisie 2022 - 2027 wordt de nieuwe behoefte aangegeven. Men kan ervan uitgaan dat voor deze periode de aantallen minimaal gelijk zijn. In het plan Heeswijkse Akkers worden 72 woningen gerealiseerd. Er is dan nog steeds een tekort van 30 woningen. Het plan Kamersche Hoef zal ongeveer 120 woningen bevatten. Deze zijn nodig voor de periode tot én na 2021.

In de toelichting wordt een artikel Woonvisie 2016-2021 opgenomen.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

c. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking”;

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat het plangebied voor Heeswijkse Akkers, mede gelet op de daar vigerende bestemmingen, is gelegen buiten de bestaande kern van Heeswijk-Dinther. De omgeving kan daarbij niet als bestaande stedelijk gebied worden aangemerkt. De voorliggende ontwikkeling legt een nieuw beslag op de ruimte.

Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan onvoldoende motiveert waarom binnen het bestaand stedelijk gebied niet in de woningbehoefte kan worden voorzien door bijvoorbeeld herstructurering of transformatie. Hiermee wordt niet voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro geldende eisen. Anders bekend als de ladder van duurzame verstedelijking.

Beantwoording

De woningbouwopgave voor Heeswijk-Dinther bestaat uit het vergroten van de voorraad met 240 woningen tussen 2016 en 2021. Momenteel zijn daar ongeveer 140 woningen van gerealiseerd of in aanbouw. Dit betekent dat er voor 2021 nog ongeveer 100 woningen gebouwd moeten worden in alle woningtypen en prijscategorieën. Voor de komende Woonvisie 2022 - 2027 wordt de nieuwe behoefte aangegeven. Men kan ervan uitgaan dat voor deze periode de aantallen minimaal gelijk zijn. In het plan Heeswijkse Akkers worden 72 woningen gerealiseerd. Er is dan nog steeds een tekort van 30 woningen. Het plan Kamersche Hoef zal ongeveer 120 woningen bevatten. Deze zijn nodig voor de periode tot én na 2021.

In de toelichting wordt een artikel Woonvisie 2016-2021 opgenomen.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

d. De onderzoeksresultaten over de verkeersintensiteit en geluidsbelasting in het algemeen en over de Hoofdstraat in het bijzonder, komen in strijd met de eis dat het bestemmingplan zorgvuldig moet worden voorbereid.

Zienswijze

In de Nota van beantwoording inspraakreacties is op pagina 22 en 23 door uw college gereageerd op de inspraak namens cliënte. Op pagina 22 stelt u zich onder punt 3

op het standpunt dat het toetsen van bestaande woningen relevant is als sprake is van een nieuwe bron (weg of straat), waarvan het qua intensiteit en/of snelheidsregime aannemelijk is dat de toelaatbaarheid onderzocht zou moeten worden. Aangezien het hier echter zo is dat u naar eigen zeggen alleen woonstraten (30 km) projecteert met beperkte intensiteit, lijkt dat hier niet het geval. “Lijkt hier niet het geval” getuigt niet van een zorgvuldige voorbereiding. Daar moet gericht onderzoek naar gedaan worden. Alleen dan voldoet u aan de kennis- en vergaringsplicht van artikel 3:2 Awb (vergewisplicht). Dat klemt eens te meer wanneer uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er een overduidelijke extra toename van de etmaalintensiteiten per wegdeel aan De Hoofdstraat is. De feiten uit onderzoeksgegevens die het woon- en leefklimaat hebben meegenomen van het adres van mijn cliënte aan de Hoofdstraat 103 ontbreken. Er zijn geen telgegevens van verkeersbewegingen ter hoogte van het perceel. Er zijn evenmin simulatiemodellen gemaakt, laat staan gepresenteerd, die bij benadering de effecten in beeld brengen voor het optrekkend, afremmend en afslaand verkeer voor het huis van cliënte. Dat klemt al helemaal wanneer voor het huis van cliënte die ontsluitingsweg wordt aangelegd.

Aelmans gaat uit van de Hoofdstraat als relevante geluidsbron waarbij als snelheid geldt 50 km/uur. Hoe kan uw college dan in redelijkheid zich op het standpunt stellen dat de te verwachten effecten als marginaal en daarmee toelaatbaar kunnen worden beschouwd? “Ook met inbegrip van de beoogde aanvullende maatregelen om het verkeer op de gewenste manier te verdelen”³. Uw reactie wordt helemaal niet geschraagd door het akoestisch onderzoek van Aelmans. Daar komt nog bij dat Aelmans constateert dat uw gemeente geen vastgesteld gemeentelijk geluidbeleid heeft vastgesteld⁴. Wanneer dan Aelmans in de tabel 7 van het akoestisch onderzoek onmiskenbaar aangeeft dat de verkeersintensiteit per etmaal toeneemt aan De Hoofdstraat dan miskent u de bevindingen uit het akoestisch onderzoek op pagina 11, waar Aelmans overweegt dat er drie ontsluitingswegen worden gerealiseerd voor de nieuwe wijk. Dat hierbij wordt aangenomen dat het merendeel van het verkeer via de Gouverneurs weg Hoofdstraat zal plaatsvinden met als effect dat er in totaal $70 * 8 = 560$ motorvoertuigenbewegingen per week bij komen, waarvan 50% over Gouvemeursweg/Hoofdstraat gaat. Door aan deze onderzoeksgegevens voorbij te gaan handelt u in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Uit het verkeersonderzoek door Royal Haskoning Royal DHV6 blijkt evenwel dat uitgegaan van andere uitgangspunten. Op pagina 2 overweegt onderzoeker:

“Om de verkeerskundige effecten van de woningbouwontwikkelingen inzichtelijk te maken, is gebruik gemaakt van het verkeersmodel BBMA1. Voor de doorrekening is het regionaal submodel van Noordoost-Brabant (BBMA) gehanteerd. Voor de berekeningen met het verkeersmodel zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

BBMA model toekomstjaar 2030. Hiervoor is gekozen omdat deze intensiteiten beste passen bij de huidige situatie (2021). Daarnaast ontbreekt in het basisjaar (2015) de aansluiting Hulsakker, welke een belangrijke toegangsweg is vanaf de N279 naar Heeswijk Dinther;

Om de effecten van de maatregelen in beeld te kunnen brengen, is het BBMA model uitgebreid met een aantal wegen, zoals weergegeven in figuur 2. De roodgekleurde wegen in de figuur zijn toegevoegd aan het verkeersmodel. Na toevoegen van de wegen is het model opnieuw toegedeeld.

Opvallend is evenwel dat het akoestisch onderzoek van Aelmans eveneens van het submodel

van Noordoost-Brabant* uitgaat en voor de Hoofdstraat toename van de geluidsbelasting constateert terwijl Haskoning op pagina 7 constateert voor de Hoofdstraat geldt dat er geen verkeerstoename is tussen de basissituatie en referentiesituatie. Uitkomsten uit beide rapporten zijn niet met elkaar te rijmen. Het bevoegd gezag mag en moet kunnen uitgaan op de deskundigheid en getrouwheid van de adviezen van deskundigen, hetgeen het bevoegd gezag evenwel niet ontslaat van haar verantwoordelijkheid als goed bestuurder te bezien of de resultaten concludent zijn. Dat is hier niet het geval. Het aantal voertuigbewegingen leidt tot verschillende conclusies met betrekking tot de Hoofdstraat. Toename van verkeersbewegingen impliceert toename van geluidsbelasting. Door die correlatie niet te leggen handelt uw college in strijd met de zorgvuldigheid waarmee het bestemmingsplan moet worden voorbereid. Het is ook in strijd met de vergewisplicht ex artikel 3:2 Awb. Het had op de weg van uw college gelegen om vanuit de eis van zorgvuldigheid een nadere toelichting van de deskundigen te vragen in plaats van genoeg te nemen met tegenstrijdige adviezen. Daarmee zijn de verschillende rapporten over verkeersintensiteit en akoestisch onderzoek innerlijk tegenstrijdig en niet concludent.

De onderzoeksresultaten over de verkeersintensiteit en geluidsbelasting in het algemeen en over de Hoofdstraat in het bijzonder komen in strijd met de eis dat het bestemmingsplan zorgvuldig voorbereid, althans zorgvuldig tot stand moet komen waarbij voldaan moet worden aan de kennisvergaringsplicht. Dat is niet het geval, zodat het ervoor gehouden moet worden dat het ontwerp bestemmingsplan Heeswijkse Akkers in strijd komt met elementaire beginselen van behoorlijk bestuur en daarom van een goede ruimtelijk ordening geen sprake kan zijn.

Beantwoording

De gemeente heeft een adviesbureau ingeschakeld om voor het jaar 2030 te bekijken hoe verkeersstromen gaan lopen als gevolg van de woningbouwlocaties Heeswijkse Akkers en Kamersche Hoef. In het rapport wordt bij hoofdstuk 2 ook een toetsingskader beschreven. Bij aansluitingen op de Veldstraat zonder aanvullende maatregelen worden de verkeersintensiteiten op de Veldstraat en de Abdijstraat te groot. Hierbij is gebruik gemaakt van landelijk geaccepteerde maximale belastingen van het wegennet. Het bureau heeft ook alternatieven onderzocht die de belasting op deze wegen zo min mogelijk laten toenemen. Hieruit kwam een alternatief met een afsluiting (knip) op de Veldstraat en een nieuwe aansluiting op de Hoofdstraat. Dit alternatief zorgt voor een goede verkeersafwikkeling die voldoet aan het toetsingskader. De situatie waarbij de Veldstraat verbreed is (als dat al mogelijk zou zijn) en zonder knip voldoet niet aan het toetsingskader en is daarom ongewenst.

Het akoestisch onderzoek is geactualiseerd, waarbij de verkeersintensiteiten en snelheidsregimes 1 op 1 zijn afgestemd met de verkeerskundige keuzen voor het gebied aan de westflank van Heeswijk-Dinther. Dit onderzoek is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

-
- e. Op de verbeelding ontbreekt evenwel is een groter gebied waarin de uitwaartse werking van de activiteiten uit het voorontwerp voor de directe omgeving blijkt, ontbreekt.

Zienswijze

Het voorontwerp kent wel een exploitatiegebied dat kleiner is dan het bestemmingsplan (groter mag ook niet). Op de verbeelding ontbreekt evenwel een groter gebied waarin de uitwaartse werking van de activiteiten uit het voorontwerp voor de directe omgeving blijkt, ontbreekt. Geen meting van geluidseffecten, uitstoot fijnstof, trillinghinder, op de gevel van het pand aan Hoofdstraat 103. Door die gegevens niet in kaart te brengen schendt het college de kennisvergaringsplicht uit artikel 3:2 Awb. De vergewisplicht is hier relevant omdat mijn cliënte onevenredig zal worden geschaad in haar woon- en leefklimaat. Het voorontwerp is dan niet met de benodigde zorgvuldigheid voorbereid, is niet deugdelijk gemotiveerd en er kan van een redelijke belangenafweging geen sprake zijn om juist tegenover het perceel van mijn cliënte een ontsluitingsweg aan te leggen. Bijkomend relevant aspect is dat er eigenlijk maar twee ontsluitingswegen zijn voor maar liefst (op termijn) 170 woningen, waarvan de ontsluiting op de Veldweg - gelet op de typologie van de weg - nog twijfelachtig is. De aanvoer en concentratie van verkeer op splitsing van de ontsluitingsweg op de Hoofdstraat zal vele malen hoger zijn dan u nu doet voorkomen. Waarschijnlijk zullen verkeer regulerende / verkeer remmende maatregelen, zoals bijvoorbeeld verkeerslichten, drempels en/of wegversmallingen nodig zijn om de verkeersstromen in goede banen te leiden. Dan wordt mijn cliënte geconfronteerd met optrekkend en afremmend verkeer en is de overlast vele malen groter. Uw college wijdt daar nog niet een begin van een overweging aan. In de bijlagen behorende bij de toelichting, noch in de toelichting zelf wordt aan het woon- en leefklimaat van mijn cliënte aandacht besteed.

In het bestemmingsplan wordt onder het kopje “Cumulatie Wet geluidhinder** artikel 110f van de Wet geluidhinder aangehaald dat stelt dat bij het vaststellen van hogere grenswaarden rekening gehouden dient te worden met cumulatie van meerdere akoestisch relevante geluidbronnen. Artikel 1.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 schrijft de wijze van cumuleren voor, waarbij rekening wordt gehouden met het verschil in hinderbeleving van verschillende geluidbronnen.

Formeel zijn alleen bronnen met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde akoestisch relevant. De correctie artikel 110g Wet geluidhinder met betrekking tot wegverkeer mag hierbij niet worden toegepast. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan betreft u daarbij een “goede ruimtelijke ordening”. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle “gemodelleerde wegen” inzichtelijk gemaakt. Hierbij worden zowel de zone-plichtige als de niet zone-plichtige wegen beschouwd. Op deze wijze wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Dat heeft u niet gedaan voor Hoofdstraat 103. U miskent daarmee in belangrijke mate de (negatieve) effecten van het ontwerpbestemmingsplan (inclusief de ontsluitingsweg op de Hoofdstraat) op het woon- en leefklimaat van mijn cliënte.

Door voorbij te gaan aan de gerechtvaardigde belangen van cliënte en de kennisvergaringsplicht ex artikel 3.2 Awb te schenden, kan niet gesteld worden dat het ontwerpbestemmingsplan “Heeswijkse Akkers** met de vereiste wettelijke zorgvuldigheid tot stand is gekomen, waardoor het plan strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording

In het geactualiseerde akoestisch onderzoek (bijlage 10 bij de toelichting) is onder meer beoordeeld welke (cumulatieve) effecten het plan heeft op geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving. Aan de zijde van de Hoofdstraat / Gouverneursweg zijn daarbij de meest nabij de

ontsluitingsweg gelegen woningen als maatgevend beoordeeld. Dit betreft de woning aan de Hoofdstraat 120 en de Gouverneursweg 2a.

Op grond van deze beoordeling wordt de akoestische invloed van het plan aanvaardbaar geacht. Aangezien de woning aan de Hoofdstraat 103 op een grotere afstand van het plangebied is gelegen dan de genoemde beoordeelde woningen, achten wij de akoestische invloed van het plan op de woning aan de Hoofdstraat 103 eveneens aanvaardbaar.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

f. In het bestemmingsplan is geen aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Zienswijze

Uit het archeologisch bureauonderzoek en een proefboring blijkt dat het plangebied van archeologische waarde is. In artikel 9 is de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" geregeld, gelet op de geconstateerde archeologische waarde dient een aanlegvergunningenstelsel ex artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo in het bestemmingsplan opgenomen. Reclamant geeft aan dat dit in het voorliggende plan is miskend.

Tot slot heeft de reclamant geconstateerd dat in de aanhef van Artikel 9.3.3. sprake is van een kennelijke verschrijving. In de planregels wordt verwezen naar artikel 8.2.1., dit moet artikel 9.2.1 zijn.

Beantwoording

Onder artikel 9.3 is geborgd dat het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning. Wij zijn daarmee van mening dat er wel degelijk gevolg is gegeven aan het geen wat is bepaald in artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo.

Waarde – archeologie 2 is als dubbelbestemming opgenomen.

De foutieve kruisverwijzingen zijn gecorrigeerd ten opzichten van het ontwerpbestemmingsplan.

>> Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Aan het einde van deze nota is een lijst met alle wijzigingen opgenomen.

Zienswijzen ontwerpexploitatieplan

Zienswijze D3 – ingediend op februari 2022

De zienswijze is gericht op het ontwerpexploitatieplan en heeft – kort samengevat – betrekking op de volgende onderdelen:

- a. Waardebepaling aan de hand van de complexwaarde;
- b. Te lage complexwaarde, ten onrechte niet tevens waardebepaling op comparatieve wijze;
- c. Willekeur waardebepaling;
- d. Mogelijk onjuistheid overzichtskaart;
- e. Onterecht te verhalen kosten;
- f. Ondeugdelijke raming inbrengwaarde van de gronden;
- g. Onvoldoende budget planschades, onvoldoende transparantie opbouw budget;

a. Waardebepaling aan de hand van de complexwaarde.

Zienswijze

Waardebepaling aan de hand van de complexwaarde.

Blz. 12 tot en met 14. Daarin staat verwoord dat toepassing van artikel 40, leden b tot en met f van de Ontheffingswet met zich meebrengt dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f voorziet in de beoordeling van de optimale aanwending (highest and best use of HABU). Daarbij bevat artikel 40 van de Ontheffingswet de regel dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als een geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Het adviesrapport concludeert evenwel ons inziens ten onrechte als volgt: “Toepassing van deze criteria resulteert erin dat de begrenzing van het complex gelijkgesteld kan worden aan de begrenzing van het exploitatieplangebied “Heeswijkse Akkers”.

Wij bestrijden deze conclusie en daarmee de objectieve taxatie en waardebepaling van het perceel Hoofdstraat 120 in het bijzonder de grond die u voor de ontsluiting van de woonwijk met een nieuwe weg meent te moeten verkrijgen via een minnelijke regeling of zo nodig ontheffing. Immers ten tijde van de publicatie van uw ontwerpen, d.d. 11 februari 2021, geeft u op uw eigen gemeentelijke website blijk van uw verdergaande ambities voor de bouw van 110 woningen aan de westkant van Heeswijk-Dinther ten noorden van de Veldstraat genaamd de ‘Kamersche Hoef’ in samenwerking met Jansen Bouwontwikkeling. De inschrijving hiervoor is inmiddels in gang gezet.

Ook het provinciebestuur heeft in het Provinciaal vooroverleg over het Voorontwerp-bestemmingsplan ‘Heeswijkse Akkers’ uitdrukkelijk kritische vraagtekens geplaatst bij de wijze waarop u onduidelijkheid creëert en zo mogelijk in standhoudt over hetgeen zich uw inziens gaat voltrekken voorbij de aangegeven plangrens. Letterlijk citeert u uit hun brief gericht aan u: “Wat we constateren is een beperkte benadering van het plangebied; iedere afbeelding eindigt vrijwel gelijk aan de plangrens. Het gebied wordt weinig in zijn context en structuren gezet. We

zien dan ook geen onderbouwing van diep, rond en breed kijken naar de locatie én omgeving. Aan de westzijde van Heeswijk-Dinther is een groot gebied aangeduid als Verstedelijking afweegbaar. Wij verzoeken u te onderbouwen hoe deze locatie gezien moet worden binnen het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar en ook mogelijke andere locaties daarin te betrekken. Daarbij is van belang aan te geven of het een eerste stap in een grotere ontwikkeling van de westzijde van Heeswijk-Dinther betreft of dat het hier een duurzame afronding van de kern betreft.” (blz. 2, brief van de provincie aan het college van B&W van 16 november 2020 - kenmerk C2269649/4786007).

Ons inziens blijkt reeds uit uw geopenbaarde ambities over de Kamersche Hoef dat u in strijd handelt met artikel 40d van de Onteigeningswet, alsmede de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie waaruit volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatie-beginsel als één geheel moet worden beschouwd. U had daarin uw voornemen met betrekking tot de woningbouw op de Kamersche Hoef al moeten meewegen. Zelfs indien we hypothetisch ervan uitgaan dat de Kamersche Hoef geen gewicht in de schaal zou leggen dan is de waardebepaling niet geschiedt op basis van de complexwaarde. Het leidt er toe dat de conclusie zoals verwoord in het Taxatierapport Inbrengwaarde Heeswijkse Akkers, op blz. 14, eerste alinea geen stand kan houden en daarmee de waardebepaling conform de zogeheten inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als ondeugdelijk gekwalificeerd dient te worden. Uitgegaan diende te worden van het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde) die voor wat betreft (o.a. het gebruik van) de aan te leggen weg en mogelijk installaties en dergelijke voor de waterhuishouding toegemeten diende te worden aan aanzienlijk groter complex dan waar de taxateur vanuit is gegaan en zelfs indien dat niet van toepassing zou zijn ook nagelaten is op basis van de gegeven plangrenzen uit te gaan van de complexwaarde.

Beantwoording

Voor de waardebepaling is van belang dat een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien, samenhang dient te vertonen. Daarbij dient sprake te zijn van functionele, financiële en geografische samenhang. Het aangehaalde plan Kamersche Hoef kan niet als zodanig worden gezien tezamen met het plan Heeswijkse Akkers waardoor deze plannen tezamen niet als complex worden aangeduid.

De aangehaalde brief van de Provincie Noord-Brabant is van 16 november 2020. Zoals vermeld in de Nota van beantwoording inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Heeswijkse Akkers van november 2021 is de toelichting overeenkomstig de reactie aangepast. Concreet door middel van de aanvullende beschrijvingen in paragraaf 2.2, 3.2 en subparagraaf 4.3.2.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het exploitatieplan.

b. Te lage complexwaarde, ten onrechte niet tevens waardebepaling op comparatieve wijze

Zienswijze

blz. 24 van het taxatierapport acht de taxateur het geraamde deficit ad € 140.000 ten opzichte van de geraamde opbrengsten ad circa 4,8 miljoen beperkt, namelijk 2,8%. Met inachtneming hiervan acht de taxateur een bijstelling op basis van een vergelijking van de op comparatieve wijze bepaalde werkelijke waarde niet nodig en vanuit geobjectiverde redelijkheid eveneens niet noodzakelijk. Hij komt dan tot een complexwaarde van gemiddeld € 50 m2.

Die redenering en onderbouwing is ons inziens onjuist. De aanname dat het deficit zodanig klein is ten opzichte van de geraamde opbrengsten dat dit geen comparatieve waardebeoordeling rechtvaardigt is onzorgvuldig. Immers het mogelijke verschil tussen de waardebeoordeling van beide methoden kan vele malen groter zijn dan het genoemde deficit op basis van de mogelijk te eenzijdig gekozen waardebeoordeling. In dat laatste geval zou de vergelijking tussen beide waardebeoordelingen en de grootte daartussen op zijn zachtst gezegd een indicatie moeten vormen voor het mogelijk onterecht gebruik of kwantificaties van de genoemde parameters. Dit prangt des te meer omdat de waardebeoordeling zoals gelegitimeerd door de taxateur in het voordeel is van de gemeente en de projectontwikkelaar in de fase dat besluitvorming dient plaats te vinden op basis van een nagenoeg sluitend exploitatieplan, ten koste van de financiële belangen van zakelijk gerechtigden zoals eigenaar Hoofdstraat 120, maar het zo maar kan zijn dat de gemeente en projectontwikkelaar na oplevering en sluiting van de planexploitatie financieel bevoordeeld zullen zijn ten opzichte van diegenen van wie zij de grond verwerven.

Zulks zou een ongerechtvaardigde verrijking kunnen behelzen, die nooit mag plaatsvinden door een relatief eenvoudige extra toets zoals de comparatieve waardebeoordeling niet toe te willen passen.

Beantwoording

Te lezen valt in de hoofdstukken 1.9 (Taxatiemethode) en 4.4 (Waarderingsmethodieken) van het taxatierapport valt te lezen dat zowel de residuele als de vergelijkende methode gebruikt zijn. In hoofdstuk 6.2.2 is vervolgens een opsomming en nadere toelichting gegeven op referentietransacties binnen en buiten het plangebied. In de laatste alinea van 6.2.3 staat tevens vermeld dat “met inachtneming van voorstaande acht ondergetekende een bijstelling van de op comparatieve wijze bepaalde werkelijke waarde niet nodig...”

De waarde is derhalve juist tot stand gekomen op comparatieve wijze en vervolgens getoetst aan de exploitatiebegroting.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het exploitatieplan

c. Willekeur waardebeoordeling;

Zienswijze

Willekeur waardebeoordeling Op blz. 25 van het voornoemde taxatierapport staan de mogelijke inbrengwaarden weer gegeven van de diverse zakelijke gerechtigden. De daarin genoemde bedragen omgerekend naar vierkante meter waardebeoordeling verschillen aanzienlijk, zonder enige nadere onderbouwing. De bedragen staan in geen enkele verhouding tot de waarde van de grond. Bovendien is er sprake van willekeur nu op de gelijke hoogte van perceel Hoofdstraat 120 al hogere en verschillende bedragen voor de grond worden meegenomen (van € 50 euro tot € 85 euro per vierkante meter). Voor de genoemde bedragen zal in ieder geval voornoemd perceel niet beschikbaar zijn. Bedragen voor bouwgrond in Heeswijk-Dinther zijn € 360 euro per vierkante meter te vermeerderen met de waarde stijging vanaf november 2020 (€ 360,00 per m2 grond uitgegeven door gemeente november 2020, in zake woningen Balledonk). De actuele prijzen van de gemeente Bernheze zijn €450,- m2 (zie prijzen De Erven bouwkvavels). Het is daarom onzorgvuldig om in de plannen geen reële bedragen mee te nemen en te benoemen in de plannen. Niet valt in te zien dat u voor ons perceel de allerlaagste vierkante meter prijs hanteert, daar waar die elders veel hoger ligt. Ik mag u er op attenderen dat u uw oog heeft laten vallen op een deel van onze grond welke als verkeersontsluitingsweg volgens de gemeente een conditio sine qua non is (niet alleen voor de door u beoogde 70 woningen van de Heeswijkse akkers) maar het eveneens duidelijk is dat die vereist is voor uw vervolgbambities op het thema woningbouw op de Kamersche Hoef en mogelijk de adequate vormgeving van uw voorzieningen voor de

waterhuishouding van het gebied. Immers een dergelijke extra ambitie behelst een opgave die ongetwijfeld een extra belasting zal betekenen voor zowel de verkeers-intensiteiten over de nieuwe ontsluitingsweg en de waterhuishouding. Dit stijgt dus qua complexbelang dus substantieel uit boven hetgeen u als grondopbrengsten kunt realiseren op de overige afzonderlijke gronden en rechtvaardigt om die reden dan ook een fors hogere inbrengwaarde.

Beantwoording

De nadere onderbouwing van de gebruikswaarde wordt nader toegelicht en gemotiveerd in hoofdstuk 6.1 en hier is tevens onderbouwd op welke wijze de staffeling, die ten grondslag ligt aan de waardering, tot stand is gekomen.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het exploitatieplan.

d. Mogelijk onjuistheid overzichtskaart;

Zienswijze

Blz. 9 overzichtskaart met daarin opgenomen de ter zake doende elementen voor de waardebepaling. De schuur / garage van ons perceel ontbreekt ten onrechte op dat overzicht. Daarmee is onduidelijk of die is meegenomen in de waardebepaling. Wij bestrijden voorts een aantal uitgangspunten en/of aannames zoals opgenomen in het Taxatierapport Inbrengwaarde Heeswijkse Akkers, behorende bij het Ontwerpexploitatieplan Heeswijkse Akkers (Kenmerk : 1016.1079-EP1d1 / Datum : 16 december 2020). Het betreft daarbij de volgende passages:

Beantwoording

De schuur/garage die aanwezig is op sectie E, nummer 1140 bevindt zich buiten de begrenzing van het exploitatieplan. Voor de nadere onderbouwing van de gebruikswaarde van de achtertuin /- erven binnen het exploitatieplan gelegen percelen verwijzen wij u naar hoofdstuk 6.1.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het exploitatieplan.

e. Onterecht te verhalen kosten;

Zienswijze

Blz. 6: Met inachtneming van het Bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers' en het onderhavige Exploitatieplan Heeswijkse Akkers kunnen particuliere eigenaren de aan hun eigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente zal alsdan de te verhalen kosten in rekening brengen aan de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

Wij bestrijden de hierin gegeven mogelijkheid, op basis van sec een ongemotiveerde of niet nader geduide zin. Wij stellen ons op het uitgangspunt dat de voorgenomen ontwikkelingen ongewenst zijn voor ondergetekenden. Daarbij past dat diegene die schade berokkent aan anderen, alles in het werk zal moeten stellen om die schade zo klein mogelijk te houden. Door de mogelijkheid van een bouwvlak toe te voegen binnen het perceel Hoofdstraat 120 welke voorheen niet bestond kan er in beginsel sprake zijn van een waarde verhogend element. Door de plankosten van het hele exploitatieplan van 70 woningen in de toekomst toe te rekenen aan de omgevingsvergunningen nivelleert u die waarde tot een 'sigaar uit eigen doos' en vult u het financiële hiaat die uw exploitatieplan thans nog kent, in ten koste van die zakelijk gerechtigden die thans in hun woongenot beknot worden. U maakt in onvoldoende mate duidelijk hoe die extra kostenberekening tot stand komt en of die berekening valide is, noch of daartegenover een

waardevermindering tegenover staat van het bestaande onroerende goed voor welke u verantwoordelijk bent.

Beantwoording

Het uitgangspunt voor het op- en vaststellen van het exploitatieplan Heeswijkse Akkers is gelegen in de Wet ruimtelijke ordening^[1] (Wro), meer specifiek artikel 6.12 Wro. Indien door de gemeenteraad een bestemmingsplan wordt vastgesteld én het gemeentelijk kostenverhaal is niet anderszins verzekerd voor de op particulier eigendom aangewezen bouwplannen in het betreffende bestemmingsplan, dan is de gemeente wettelijk verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Dat is op dit moment de verwachte (eigendom)situatie voor het bestemmingsplan Heeswijkse Akkers, waardoor een ontwerpexploitatieplan Heeswijkse Akkers behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Heeswijkse Akkers is opgesteld.

Het bestemmingsplan (en exploitatieplan) verplicht een eigenaar van gronden in het bestemmingsplangebied niet om de bestemming te realiseren. Het is aan de eigenaar van deze gronden of hij / zij de bestemming wenst te realiseren, het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om de bestemming te realiseren.

Een exploitatieplan is pas van belang als deze eigenaar of een andere particuliere partij de aangewezen bouwplannen / bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan op zijn / haar eigendom zelf wil realiseren en/of daartoe een omgevingsvergunning indient. Pas dan bepaalt het exploitatieplan wat, voor deze eigenaar of andere particuliere partij die de omgevingsvergunning aanvraagt, de exploitatiebijdrage is.

Waaruit een exploitatieplan, en de berekening van een verschuldigde exploitatiebijdrage als een particulier een omgevingsvergunning indient voor zelfrealisatie van de aangewezen bouwplannen in het bestemmingsplan, moet bestaan en waar de gemeente bij het opstellen van een exploitatieplan aan gehouden is, is wettelijk^[2] vastgelegd in de artikelen 6.13 Wro tot en met artikel 6.22 Wro in samenloop met artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) tot en met artikel 6.11 Bro.

Een belangrijk uitgangspunt voor een exploitatieplan is dat alle kosten en alle opbrengsten van of toe te rekenen aan het exploitatieplangebied *fictief* door de gemeente worden gemaakt. De exploitatieopzet van het exploitatieplan vormt daarmee het rekenkundige model passend bij de realisatie van het bestemmingsplan en om het verhaal van de gemeentelijke kosten publiekrechtelijk te verzekeren. Mits dit kostenverhaal anderszins verzekerd is, zal de gemeente het kostenverhaal verzekeren door ten einde een exploitatiebijdrage op basis van het vigerende exploitatieplan als financieel voorschrift aan de omgevingsvergunning te verbinden bij de verlening van deze omgevingsvergunning.

In dit rekenkundige model (de exploitatieopzet van het exploitatieplan) en de berekening van de exploitatiebijdrage wordt de eigendomspositie, financiële belangen en rechten van een particuliere grondeigenaar volledig gerespecteerd.

Het exploitatieplan Heeswijkse Akkers is in lijn met de Wro, het Bro en (meest recente) jurisprudentie over exploitatieplannen. In het exploitatieplan zijn geen verhaalbare kosten opgenomen, welke niet voorkomen op de kostensoortenlijst uit het Bro^[3]. Daarnaast zijn, voor de fase waarin de gebiedsontwikkeling bevindt, de kosten en opbrengsten op peildatum van het exploitatieplan zorgvuldig en marktconform geraamd. Volledigheidshalve wordt verwezen naar bijlage 1 tot en

[1] Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening

[2] Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 6.2 Besluit ruimtelijke ordening

[3] Artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro

met 4 behorende bij deel B van het exploitatieplan Heeswijkse Akkers voor de nadere onderbouwing van de exploitatieopzet en raming van de verhaalbare kosten.

Er is derhalve naar de mening van de gemeente geen sprake van “*onterecht te verhalen kosten*” in het exploitatieplan Heeswijkse Akkers, zoals gesteld in de zienswijze D3 onderdeel e.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het exploitatieplan.

f. Ondeugdelijke raming inbrengwaarde van de gronden;

Zienswijze

Blz. 17. Onder paragraaf 1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden. Om de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied te ramen, worden, conform artikel 6.2.3 Bro, tot de kosten gerekend, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van: 1. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied; 2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt; 3. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten; 4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied. Ad 1 en 2 Alle eigendommen (gronden en opstallen voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied), zijn per peildatum 1 januari 2020 getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur. Op basis van deze taxatie is de waarde van de gronden geraamd op € 2.239.440,00. De waarde van de opstallen, die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt, is op basis van voornoemde taxatie geraamd. De totale inbrengwaarden van de gronden en opstallen bedraagt derhalve circa € 2.239.440,00. De taxatie inbrengwaarde is opgenomen in bijlage 1 van deel B van dit Exploitatieplan. Ad 3 In de Exploitatieopzet worden kosten voor het vrijmaken van gronden in het Exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten voorzien geraamd op € 45.000,00, exclusief kostenstijging. Deze kosten zijn aanvullend aan de taxatie inbrengwaarde geraamd. Wij bestrijden deze uitgangspunten en aannames op basis van hetgeen reeds uitvoerig verwoord is onder punt 1.

Beantwoording

In deze zienswijze worden dezelfde argumenten aangevoerd voor het bestrijden van de uitgangspunten als onder 1. D3 letter A. Voor beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij daarom ook naar de beantwoording onder 1. D3 letter A.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het exploitatieplan.

g. Onvoldoende budget planschades, onvoldoende transparantie opbouw budget;

Zienswijze

Blz. 19. De kosten voor tegemoetkoming in planschade zijn nog niet geraamd op basis van een planschaderisicoanalyse. De geraamde kosten betreffen een globale inschatting, vooruitlopend op een op te stellen planschaderisicoanalyse.

Deze planschaderisicoanalyse zal worden verricht voor het vast te stellen bestemmingsplan; het resultaat van deze analyse zal worden verwerkt in het vast te stellen exploitatieplan. In totaal zijn deze kosten geraamd op € 170.000,00, exclusief kostenstijging.

Wij bestrijden de aannames hierin. Op geen enkele wijze wordt geduid op welke wijze de raming van € 170.000, tot stand is gekomen. Noch is hieruit de individuele dekkendheid van de planschade te herleiden voor het perceel Hoofdstraat 120.

Beantwoording

Zoals in de zienswijze wordt gesteld zal de planschaderisicoanalyse worden verricht voor het vast te stellen bestemmingsplan. Ten behoeve van de actualisatie van het exploitatieplan zal door een extern bureau een planschaderisicoanalyse worden verricht. De resultaten hiervan zullen worden verwerkt in het geactualiseerde exploitatieplan.

>> Deze zienswijze leidt tot een aanpassing aan het exploitatieplan. De aanpassing wordt toegelicht in het overzicht aan het einde van de nota.

Lijst met wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers' en bijbehorend exploitatieplan.

Algemeen

- Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure wordt een verkeersbesluit genomen om de Veldstraat tot minimaal de Herpersteeg, binnen de bebouwde kom te laten vallen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Dit is een bevoegdheid van het college.

Toelichting

- Paragraaf 3.2: Tekst aangevuld met onderbouwing stedelijke ontwikkeling
- Paragraaf 3.8: Tekst aangepast en juiste berekening bijdrage kwaliteitsverbetering toegevoegd
- Paragraaf 4.3.4: Woonvisie opgenomen en verslag regionale afstemming toegevoegd als bijlage bij de toelichting
- Paragraaf 5.8: Akoestisch onderzoek geactualiseerd en toegevoegd als bijlage bij de toelichting
- Paragraaf 5.1: Tekst aangevuld en Aanvullend bodemonderzoek mei 2022 toegevoegd als bijlage bij de toelichting
- Paragraaf 5.10: Tekst aangevuld en aanvullend QuickScan cultuurhistorie en landschapswaarde uitgevoerd en toegevoegd als bijlage bij de toelichting
- Paragraaf 5.12: Tekst aangevuld en actualisatie Aeries stikstofberekening toegevoegd als bijlage bij de toelichting
- Paragraaf 8.2: Tekst aangevuld en Nota van beantwoording inspraakreacties toegevoegd als bijlage bij de toelichting
-

Aanpassingen planregels

- Artikel 7.4: Subartikel toegevoegd waarin minimaal percentage sociale huurwoningen wordt beschreven
- Artikel 7.4: Subartikel toegevoegd om door middel van omgevingsvergunning een afwijkend woningtype te realiseren

Aanpassingen verbeelding

- De groenbestemming voor de geplande groenstrook gelegen ten oosten van de nieuwe ontsluitingsweg zal worden verlegd naar de westzijde.
- Plangrens ten zuiden van huurwoningen aanpassen conform verkaveling
- Bouwvlakken aan Veldstraat zijn zodanig aangepast zodat deze buiten de aanduiding 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' zijn gepositioneerd.
- Parkeervakken centraal groen aangepast

Lijst met wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen exploitatieplan 'Heeswijkse Akkers'

- Er wordt een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen worden verwerkt in het geactualiseerde exploitatieplan.