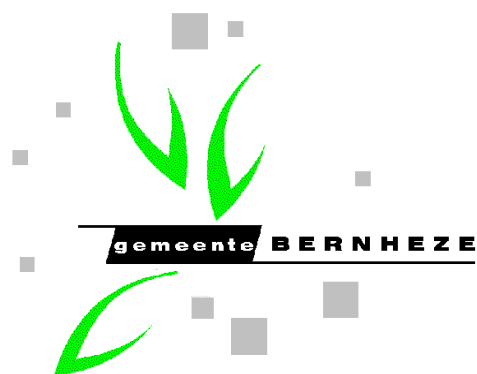




Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan “Hoofdstraat 81b, Heeswijk-Dinther”

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

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan “Hoofdstraat 81b, Heeswijk-Dinther”

Deze nota zienswijzen heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan “Hoofdstraat 81b, Heeswijk-Dinther”. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken, van 26 mei 2022 tot en met 7 juli 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft iedereen een zienswijze kunnen indienen.

Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van deze overlegpartners ontvingen wij binnen deze termijn geen reactie.

Wij ontvingen één zienswijze.

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

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

Samenvatting

1. Reclamant vreest voor een aantasting van zijn woongenot als gevolg van het bestemmingsplan. Met het plan kunnen 19 woningen worden gerealiseerd in een gebied dat nu nog in gebruik is voor bedrijfsmatige activiteiten (vooral opslag). De toegangsweg naar de woningen komt naast de woning van reclamant te liggen. Dit heeft invloed op de rustige woonomgeving van reclamant en op diens privacy. Hiermee is in de belangenafweging onvoldoende rekening gehouden.
2. Reclamant stelt dat het plan zorgt voor een forse toename van het aantal verkeersbewegingen. Nu zijn dat er 140 per etmaal, maar in de toekomst wordt het aantal op 170 verkeersbewegingen geschat. Dit betreft een toename van 20%, maar in de praktijk is die waarschijnlijk groter. Er is een doorgaande erfontsluitingsweg in het plangebied ingetekend. Er bestaat een voornemen om die weg aan een zijde toegankelijk te maken voor gemotoriseerd verkeer, waardoor er onnodig een grotere verkeersdruk ontstaat langs het perceel van reclamant. Reclamant verzoekt daarom de weg aan beide zijden open te stellen voor gemotoriseerd verkeer.
3. Reclamant wijst er verder op dat door de situering van enkele woningen direct achter zijn perceel, er inkijk ontstaat in zijn tuin en zijn woning. Om de privacy van reclamant te beschermen, dient er een grotere afstand (zeker 8 m) te zijn tussen de erfgrens en het bouwvlak. Een groenstrook aan de achterzijde van het perceel van reclamant is zeer wenselijk. Daar zou in de regels een voorwaardelijke verplichting aan gekoppeld dienen te worden voor het realiseren en in stand houden van de groenstrook.
4. Reclamant stelt dat het uitgevoerde Flora & Faunaonderzoek te kort door de bocht gaat als het gaat om de stelling dat in het plangebied geen huismussen nestelen. Hij heeft zelf wel huismussen waargenomen in het plangebied en vraagt daarom om nader onderzoek.
5. Reclamant zou graag zien dat er in het vast te stellen plan voorwaardelijke verplichtingen worden opgenomen die zien op het aan beide zijden toegankelijk maken van de erfontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer en voor het realiseren en in stand houden van een groenstrook aan de achterzijde van zijn perceel. Ook de afstand van de perceelgrens tot het bouwvlak aan de achterzijde van het perceel van reclamant dient minimaal 8 m te bedragen. Deze wijzigingen zouden planschadeclaims kunnen voorkomen.

Reactie

1. Het gebied waarbinnen de 19 woningen worden voorzien, is thans bedrijfsmatig in gebruik. Ingevolge het huidige bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”, mag het op de hierna opgenomen figuur paarsge-

kleurde terrein worden gebruikt voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij dat plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op die staat komen zowel arbeids- en bezoekersintensieve als arbeids- en bezoekersextensieve activiteiten voor. Op het zalmkleurige deel in het plangebied is detailhandel toegestaan. Er geldt geen beperking voor het soort detailhandel dat is toegestaan. Bovendien ligt in de huidige situatie de ontsluitingsweg ook al deels naast het perceel van reclamant. Dat is op de hierna opgenomen figuur ook te zien.



Figuur 1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze"

Als gevolg van het huidige bestemmingsplan is er al kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel mogelijk op het terrein. Dat het terrein nu voornamelijk wordt gebruikt voor opslag, maakt dat niet anders. Dit is slechts een invulling van de mogelijkheden.

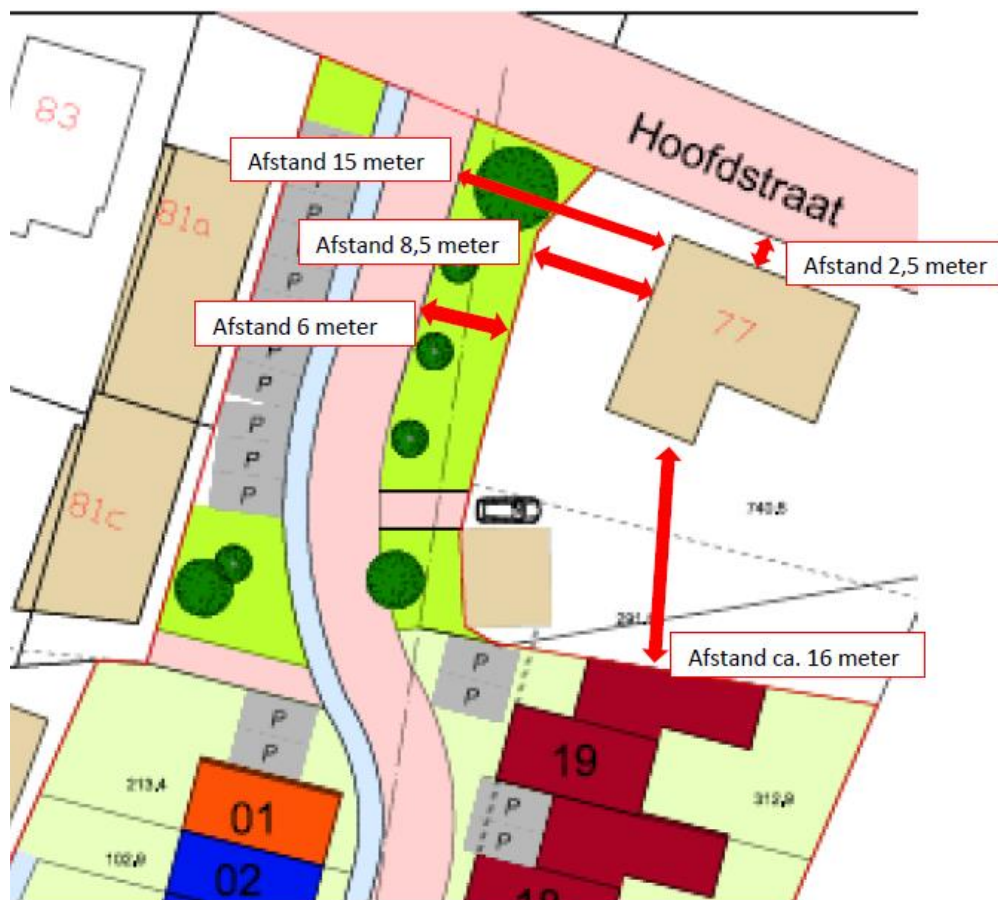
Er dient te worden uitgegaan van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De omgeving is dus onder het vigerende bestemmingsplan al niet aan te merken als 'rustige woonomgeving', zoals reclamant stelt. Ook in het lint aan de Hoofdstraat is sprake van functiemenging, zodat ook die straat niet als rustige woonomgeving kan worden aangemerkt.

De huidige toestand heeft in die zin dus al een zekere impact op de privacy van reclamant en op het aantal verkeersbewegingen. De wijziging naar een woonomgeving maakt die impact wellicht anders, maar het hui-

dige gebruik heeft al gevolgen voor o.a. de privacy van reclamant. Bovendien leidt de huidige ontwikkeling tot een upgrade van het terrein en er bestaat ook behoefte aan woningbouw. Dit is ook onderbouwd met een verwijzing naar de Woonvisie (zie ook paragraaf 4.3.2 van de toelichting). Hieraan is in de belangenafweging die plaats heeft gevonden in het kader van de goede ruimtelijke ordening een zwaarder gewicht toegekend dan aan de belangen van reclamant, gelet op het vorenstaande.

2. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied neemt inderdaad toe als gevolg van de ontwikkeling. Reclamant stelt dat er sprake is van een toename met 20%, maar vreest dat dit er in de praktijk meer zullen zijn. De in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen aantallen zijn echter gebaseerd op de kencijfers van Crow. Deze kencijfers zijn gekoppeld aan functies en deze zijn al jarenlang een belangrijke leidraad voor ontwikkelingen. Hiervan mag op grond van de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, dan ook van worden uitgegaan.

Ten aanzien van de ontsluitingsweg die langs het perceel van reclamant ligt, nog het volgende. In het huidige bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”, ligt de ontsluitingsweg naar de Hoofdstraat dichterbij het perceel van reclamant op een afstand van ca. 8,5 m van de zijgevel van de woning. In het onderhavige plan komt de ontsluitingsweg te liggen op ca. 15 m afstand van de zijgevel. Er wordt tussen de zijdelingse perceelgrens van reclamant en de ontsluitingsweg bovendien een groenstrook gerealiseerd. Dit is een resultaat van de door initiatiefnemers met reclamant gevoerde omgevingsdialoog (blijkt uit het ingediende verslag van die dialoog) en moet overlast van die weg voor reclamant beperken. Op de hierna opgenomen figuur zijn de afstanden te zien.



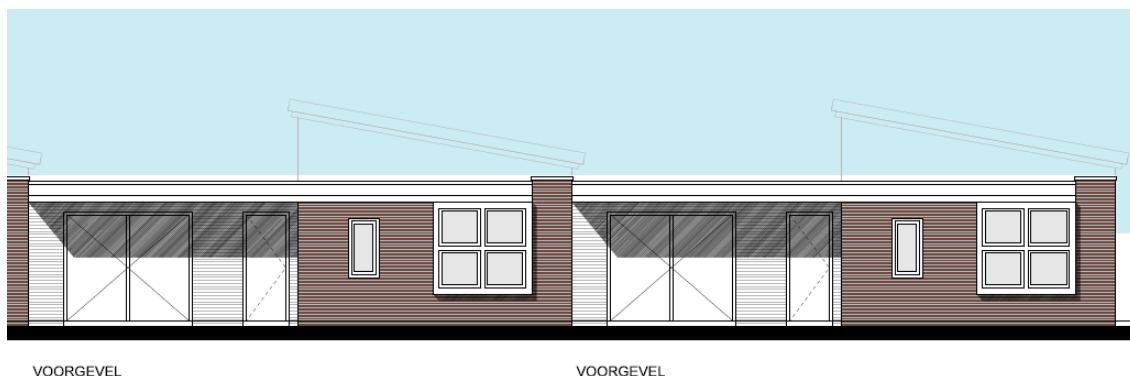
Figuur 2 Situatietekening met afstanden

Gelet op de huidige planologische mogelijkheden van het plangebied (bedrijvigheid en detailhandel), geldt bovendien dat van het aantal verkeersbewegingen ook (zwaar) vrachtverkeer deel uitmaakt, terwijl bij een woonfunctie overwegend personenauto's te verwachten zijn. Dat maakt verschil voor geluid- en trillinghinder. Nu de ontsluitingsweg bovendien op een grotere afstand van de woning van reclamant komt te liggen en er een groene buffer tussen komt te liggen, is een akoestische verbetering te verwachten voor het perceel van reclamant. Dit niet in de laatste plaats omdat personenauto's steeds meer elektrisch worden uitgevoerd. Dit maakt dat er geen significante verschillen zijn te verwachten als gevolg van de functiewijziging.

De ontsluitingsweg wordt aan de oostzijde inderdaad afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. De weg komt daar uit op een smalle, deels onverharde weg, die niet geschikt is voor de verkeersafwikkeling van gemotoriseerd verkeer en het is om die reden dat de weg voor dat verkeer wordt afgesloten.

3. Reclamant vreest voor inkijk in zijn tuin en woning vanuit de woningen in het achter zijn perceel gesitueerde bouwvlak (noordoostelijk in het plangebied). Hij verzoekt daarom de afstand tussen dat bouwvlak en zijn achterste perceelgrens te vergroten naar minimaal 8 m. De huidige afstand bedraagt ca. 5 m. Er geldt voor het betreffende bouwvlak een spe-

cifieke bouwaanduiding 'aaneengebouwd' en een maximale goot- en bouwhoogte van 4 m. Initiatiefnemer geeft aan dat in dit bouwvlak in eerste instantie woningen waren voorzien met 2 bouwlagen en een kap, maar dat er op verzoek van reclamant voor is gekozen om hier patio-woningen te realiseren. Door deze hoogtebeperking is het effectief niet mogelijk om een woning in 2 bouwlagen te realiseren. Hierna is een figuur opgenomen met een ontwerp van het soort woning dat in het bouwvlak wordt voorzien.



Gelet op deze beperkte hoogte en het feit dat slechts woningen in één bouwlaag worden voorzien, is de kans dat men daadwerkelijk in de tuin en de woning van reclamant kan kijken, zeer beperkt. Daar komt bij dat de oriëntatie van de woningen op het westen is en niet op de woning van reclamant. De zijgevel van de meest noordelijk gelegen woning wordt bovendien zonder vensters uitgevoerd, zodat ook vanuit die woning geen inzicht mogelijk is in de tuin of de woning van reclamant.

Het ligt dan ook niet voor de hand om in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor het realiseren en in stand houden van een groenstrook.

4. Er is voor het plan een toets Flora en Fauna uitgevoerd. De toets is uitgevoerd volgens de daarvoor geldende voorschriften en er mag van een deskundigenonderzoek worden uitgegaan op grond van de vaste lijn in de jurisprudentie.

Voor wat betreft het onderzoek naar de in het plangebied aanwezige vogels, het volgende. Het onderzoek is uitgevoerd in de maand juni en deswege in het broedseizoen. Er zijn enkele broedplaatsen van andere vogelsoorten waargenomen in het plangebied, maar geen broedplaatsen van huismussen. Dat wil niet zeggen dat er in het geheel geen huismussen in het plangebied aanwezig zouden zijn, maar enkel dat er geen nesten van de huismus aanwezig waren ten tijde van het bezoek. Er kunnen dus tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden geen nestplaatsen van huismussen worden verstoord. Er is derhalve geen nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van huismussen.

5. Reclamant verzoekt om enkele voorwaardelijke verplichtingen op te nemen ten aanzien van het aanleggen en in stand houden van een groenstrook achter zijn achterste perceelgrens, voor het aan beide zijden

openstellen van de ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer en voor een minimaal aan te houden afstand van 8 m tussen de achterste perceelgrens en het noordoostelijk in het plangebied gelegen bouwvlak. Er bestaat hiervoor geen aanleiding, gelet op het vorenstaande.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen plan.

Overzicht van ambtshalve wijzigingen en wijzigingen ingevolge zienswijze(n)
Hoofdstraat 81b, Heeswijk-Dinther.

Toelichting

Geen wijzigingen

Planregels

Geen wijzigingen

Verbeelding

1. Ambtshalve wordt in het bouwvlak aan de noordoostelijke zijde van het plangebied (bouwnummers 16 t/m 19 op het verkavelingsplan) het maximum aantal wooneenheden verlaagd van 5 naar 4.