

- 1 AUG. 2023

zaak nr
doc. nr

Aan: Gemeente Bernheze
T.a.v. de gemeenteraad
l.a.a. het college van B&W
Postbus 19
5384 ZG Heesch

Van:

Datum: Vrijdag 28 juli 2023
Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hofsteeg (tegenover 3) Nistelrode.

Geachte gemeenteraad van Bernheze,

Middels dit schrijven willen ondergetekenden () als reeds voorgenoemd in het hoofd van deze brief en hierna voor het leesgemak verder te noemen: wij of ik) schriftelijke zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hofsteeg tegenover nr. 3 Nistelrode' (met het uniek identificatienummer NL.IMRO.1721.BPHofsteegTo3-ow01). Als direct omwonende hebben wij meerdere grote bezwaren tegen het voorliggende plan. Ons bezwaar is gebaseerd op verschillende objectieve gronden die op de hierop volgende pagina's zullen worden toegelicht.

Strijdigheid met structuurvisie en de gebiedsvisie

Iedere gemeente is verplicht om voor haar grondgebied één of meer structuurvisies op te stellen voor een goede ruimtelijke ordening. In een structuurvisie geeft men een integrale visie op een gebied. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van nieuwe ontwikkelingen van dat gebied. Daarnaast bevat het de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De samenhang met beleid op het gebied van economie, recreatie en dergelijke maakt men duidelijk. De structuurvisie moet een eerlijk beeld schetsen. Er moet in staan hoe en waar de ontwikkelingen plaatsvinden. De structuurvisie is vervolgens bindend voor de opsteller. Een belangrijk doel van het formuleren van beleid in een structuurvisie is dat dit beleid niet steeds opnieuw ter discussie staat, zo ook bij bestemmingsprocedures. De structuurvisie van de gemeente Bernheze dateert van 11 februari 2010.

Vervolgens is op 13 september 2021 de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze'¹ tot stand gekomen. Hierin staat ook woordelijk vermeld: "Deze gebiedsvisie is in die zin een nadere uitwerking van het vigerende provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid" en "Daarnaast zijn de visies niet meer erg actueel. Een actualisatie en een geografische uitbreiding van deze gebiedsvisies was noodzakelijk. Met voorliggende gebiedsvisie is aan deze vraag voldaan". Een medewerker van uw gemeente -die wij recent telefonisch hebben gesproken- heeft nog aanvullend toegelicht dat de primaire structuurvisie nogal globaal van aard was, waardoor in het verleden nogal eens sprake was van willekeur en dat daarom een verder uitgewerkte beleidsvisie is gemaakt, zodat voor iedereen duidelijker is wel ontwikkelingen op welke plaats wel en niet gewenst zijn. Voorgaande wordt ook in een presentatie van uw gemeente nog eens aangehaald: "De huidige visies voor de kernrandzones dateren uit 2007 en geven geen goed beeld meer van de huidige situatie en de ruimtelijke

¹ <https://www.bernheze.org/data/downloadables/2/1/6/4/gebiedsvisie-2021.pdf>

uitgangspunten zijn op veel punten te algemeen”².

In de toelichting bestemmingsplan, zoals opgesteld door ROconnect en hierna te noemen “toelichting”, wordt regelmatig uitsluitend uitgegaan van de structuurvisie Bernheze uit 2010, terwijl met name de gebiedsvisie uit 2021 hiervoor leidend is. Hierdoor zijn conclusies vaak onjuist.

Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is op vele fronten strijdig met het door de gemeente uitgezette beleid in de structuurvisie in samenhang met de nadere uitwerking in de gebiedsvisie. Gezien het doel van de gebiedsvisie (het bieden van een afwegingskader bij ontwikkelingen) moet zeer grote waarde aan de inhoud en de doelstelling van deze gebiedsvisie worden gehecht. Het kan immers niet zo zijn dat een beleidsvisie wordt opgesteld, daar een nadere uitwerking op gemaakt wordt, om daar vervolgens in een specifiek geval gemakkelijk weer vanaf te gaan wijken. Dit doet zich echter bij onderhavige ontwikkeling wel degelijk voor. Ik citeer hierna enkele frases uit de gebiedsvisie en voorzie deze vervolgens van toelichting in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling:

1. *“De buitenlinten vormen daarnaast de overgang van landschap naar dorp. Om deze kernrandzone als buffer tussen dorp en buitengebied in stand te houden dienen we er voor te waken dat deze linten te sterk verdicht worden” (bladzijde 27).*

Met onderhavige ontwikkeling wordt het buitenlint Donzel juist nog verder verdicht en nog eens verder uitgebreid. Op zichzelf genomen zou deze ontwikkeling dan misschien nog voorstelbaar zijn (als ware het de enige nieuwe woning op Donzel), maar ook deze ontwikkeling dient uiteraard gezien te worden in het grotere plaatje van het totale bebouwingslint Donzel.

De afgelopen jaren hebben reeds de nodige ontwikkelingen doorgang gevonden (stuk voor stuk allemaal nieuwe woningen), zoals:

- het wijzigingsplan “Donzel 60 te Nistelrode”,
- het wijzigingsplan “Donzel 22, Nistelrode”,
- het wijzigingsplan “Dijkstraat ong. en Donzel ong. Nistelrode”,
- het bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Donzel 21A te Nistelrode”,
- het bestemmingsplan “Doolhof ong. te Nistelrode”,
- het bestemmingsplan “Donzel ong. te Nistelrode” en
- het bestemmingsplan “Hoogbroeksesteeg ong. (achter Donzel 21) Nistelrode”.

Als uw gemeente in de gebiedsvisie stelt dat ervoor gewaakt dient te worden dat de bebouwingslinten niet te sterk verdichten, dan kan vol overgave en zonder enig voorbehoud worden gesteld dat er in het bebouwingslint Donzel geen nieuwe ontwikkelingen meer toegestaan dienen te worden: Donzel heeft ruimschoots aan haar verplichtingen voldaan, doordat er reeds legio nieuwe woningen toegevoegd zijn (zie voorgaande opsomming). Op de Hofsteeg opnieuw nog eens een extra woning toevoegen is op zichzelf genomen een uitbreiding en verdichting, maar ook in relatie tot het gehele bebouwingslint en in relatie tot de historie een veel te grote uitbreiding.

2. *“Door het eigen karakter van de lintbebouwing te bewaken zal Donzel niet opgaan in Nistelrode” (bladzijde 127).*

² Commissie Ruimtelijke Zaken (1 december 2021) Bijlage 3 - Presentatie Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze.ppt

Door de grote hoeveelheid woningen die in de afgelopen jaren aan het bebouwingslint zijn toegevoegd is het karakter van Donzel al aangetast geraakt. Waar Donzel vroeger een afwisseling was van enerzijds gebouwde objecten (m.n. (woon)boerderijen) en anderzijds doorkijkjes over akkers en weides, zijn deze doorkijkjes steeds verder verdwenen (lees: volgebouwd met woningen). Ook deze ontwikkeling draagt weer bij aan de versterking van dat gewenste karakter. Dat deze doorkijkjes van belang blijkt uit de nadrukkelijke weergave daarvan op de plankaarten (zie de kaart op bladzijde 125: de witte pijlen).

Op bladzijde 126 van de gebiedsvisie wordt een foto afgebeeld van nagenoeg de ontwikkelingslocatie, waarbij nota bene het bijschrift is: *"Landschapsvenster vanaf Donzel op de historische es"*. De ontwikkeling verbreekt wederom zo'n landschapsvenster!

Daarnaast verandert het buurtschap van karakter, doordat de kleinschalige ons-kent-ons-gemeenschap verdwijnt.

3. *"Waar het dorp of de uitbreiding aansluit op een historische es of bolle akker kan een harde rand met bijvoorbeeld een meidoornhaag dit benadrukken, waarbij de bebouwing niet te dicht op de es moet staan"* (bladzijde 31).

De stippellijnen op de kaart van bladzijde 125 geven zeer duidelijk aan dat er een historische es is gelegen tussen de Vinkenstraat, Heescheweg, Hofsteeg en Donzel die beschermd dient te worden: zie onder andere ook de hiervoor geciteerde tekst. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een woning op één van de landbouwgronden die nota bene de kern van deze es vormen!

Het is alleen al vanuit dit perspectief ondenkbaar om de ontwikkeling (in welke vorm dan ook) doorgang te laten vinden. De gemeente stelt in haar gebiedsvisie dat essen beschermd dienen te worden en dat bebouwing niet alleen op de es ongewenst is, maar zelfs niet eens te dicht in de nabijheid op de es moet staan. Thans dreigt een woning recht op de es mogelijk gemaakt te worden. Onvoorstelbaar strijdig met de gebiedsvisie!

4. *"Waar nu nog een kwalitatief verarmde tussenruimte is, is een mogelijkheid om een transformatie te realiseren. Ten noorden van Doolhof is dit niet wenselijk. Hier is het landschap minder aangetast, zijn de overgangen van de landschapstypen goed leesbaar en bevindt zich bovendien een historische es"*

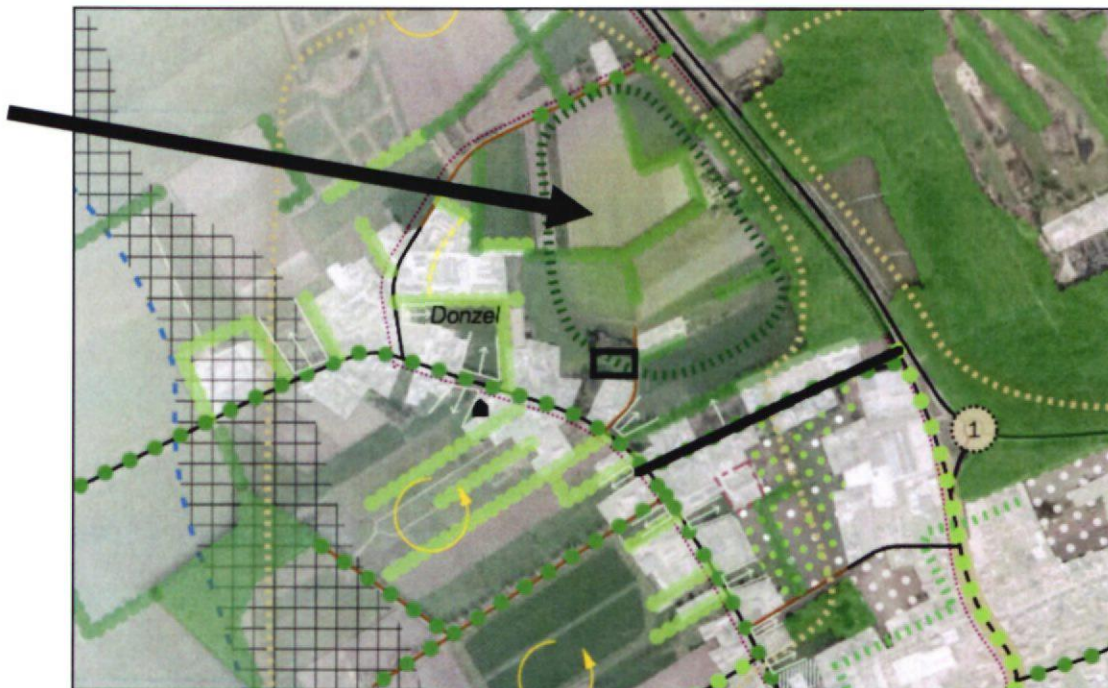
en

"Op deze wijstgronden en agrarische gronden zien we geen ruimte voor bebouwing, ook niet van verdere uitbreiding van stallen het landschap in. Voor de beleving van die overgang vinden we het belangrijk dat de historische es nabij de Hofsteeg en de Vinkenstraat vrij blijft van bebouwing als belangrijke schakel richting de drogere gronden met bossen en heide van de Maashorst" (bladzijde 125).

De ontwikkeling is in alle denkbare opzichten gelegen direct ten noorden van Doolhof. Dit is niet anders te interpreteren. Er is een direct 'verbod' opgenomen om alhier aan nieuwe

ontwikkeling medewerking te verlenen. Zelfs de uitbreiding van bestaande (agrarische) bebouwing het landschap in, wordt als onwenselijk gezien. Laat staan een nieuwe woning!

Ook wordt nogmaals de landschappelijke en bodemkundige waarde van de historische es benadrukt. De nu voorgenomen ontwikkeling staat absoluut haaks op het beleid om het onaangetaste landschap alhier onaangeroerd te laten. Wederom onvoorstelbaar strijdig met de gebiedsvisie.



Uiteraard kan uw gemeente in bijzondere omstandigheden en/of in specifieke situaties gemotiveerd afwijken van het eerder uitgezette beleid. Hiervan kan echter bij onderhavige ontwikkeling geenszins sprake zijn. De ontwikkeling betreft puur en alleen het toevoegen van een extra burgerwoning: meer specifiek (wederom) een grote luxe villa met een inhoud van meer dan 1.000 m³ op het eigendom van een burger uit Nistelrode; er wordt met de ontwikkeling geen enkel ander (lokaal) publiekelijk belang gediend. De gemeente heeft verder in zijn algemeenheid al ruimschoots aan haar verplichting voldaan om medewerking te verlenen aan Ruimte-voor-Ruimte-projecten (Bernheze staat zelfs in de top 5 van Brabant)³. Verder zal het u niet onbekend zijn dat er inmiddels grote maatschappelijke bezwaren leven tegen dergelijke ontwikkelingen⁴.

Toelichting bestemmingsplan

De toelichting van een bestemmingsplan vormt (verantwoord) de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied / de planontwikkeling, de relevante omgevingsaspecten (m.e.r., geluid, lucht, externe veiligheid, bodem, flora en fauna, water,

³ <https://www.bd.nl/oss-e-o/bernheze-krijgt-halve-ton-van-brabant-voor-elk-nieuw-ruimte-voor-ruimteproject~a042b2c0/>

⁴ <https://www.bd.nl/brabant/waarom-riante-villas-in-het-brabantse-buitengebied-op-verzet-stuiten~aa94abd1/>

archeologie, etc.) en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In onderhavige toelichting⁵ op het bestemmingsplan staan onvolledigheden, onjuistheden en suggestieve afbeeldingen in die een onjuist beeld schetsen van de werkelijke situatie en te rooskleurig beeld schetsen van de te realiseren situatie. In de volgende pagina's zullen wij hier verder op in gaan. Voor de leesbaarheid en helderheid zullen wij de toelichting als leidraad nemen en wordt steeds gerefereerd aan hoofdstukken en alinea's uit deze toelichting.

Hoofdstuk

Zienswijze

2.1.2 Bebouwingsstructuur

In deze alinea wordt een afbeelding en tekst gebruikt uit de structuurvisie. Hier dient de gebiedsvisie als uitgangspunt te worden genomen, aangezien dit de meer specifieke uitwerking van de structuurvisie betreft. In de gebiedsvisie is dus een meer gedetailleerd weergegeven wat als bebouwingscluster gezien moet worden. In de thans weergegeven kaart wordt nog ten onrechte het beeld schetst alsof de ontwikkeling royaal in een bebouwingsconcentratie gelegen zou zijn. Terwijl de ontwikkeling feitelijk gewoon slechts achter een bestaand bebouwingslint ligt (dus volledig tweedelijs).

2.2 Functionele structuur

In de toelichting is de volgende afbeelding opgenomen waarin wordt gesuggereerd dat de ontwikkeling zich goed voegt in de omgeving, omdat aldaar de bestemming wonen al veelvuldig aanwezig is. Dit is te kort door de bocht, omdat de waarde van het buurschap Donzel bestaat uit niet alleen de functies van de gebouwencomplexen, maar juist ook bestaat uit de functies van de onbebouwde objecten die daaromheen liggen (als zijnde een cultuurhistorisch landschap).

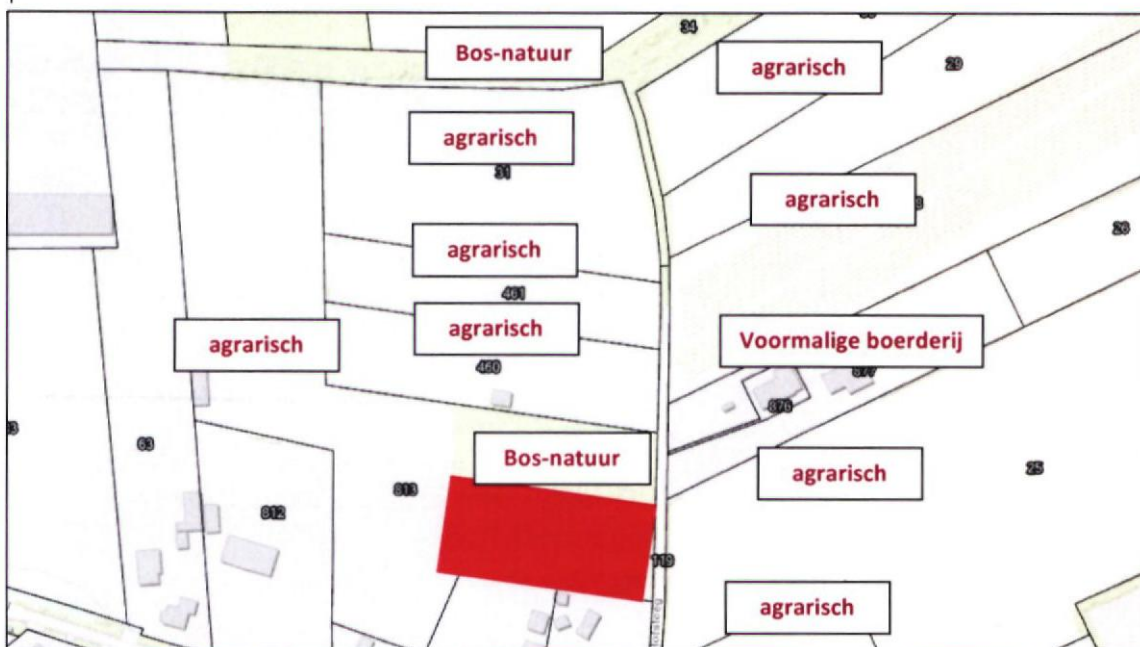


⁵ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1721.BPHofsteegTo3-ow01/t_NL.IMRO.1721.BPHofsteegTo3-ow01.pdf

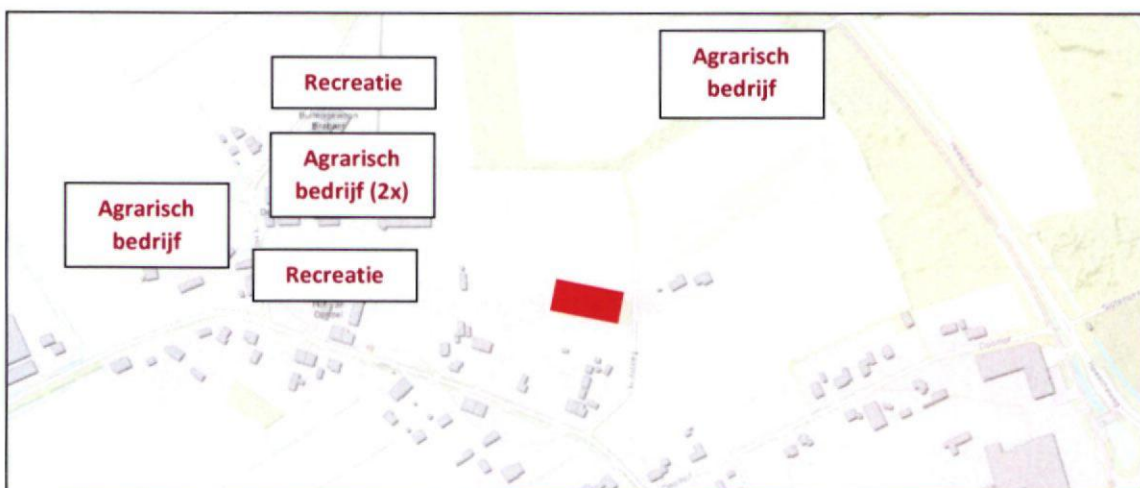
Voorgaande afbeelding kan gemakkelijk vervangen worden door onderstaande afbeeldingen (kaart op buurtschaal en op lokale schaal), waardoor een heel ander beeld ontstaat.

Het beoogde bouwblok voegt zich absoluut niet goed in de omgeving. Op navolgende afbeelding is te zien is dat het beoogde bouwblok juist voornamelijk door agrarische bestemmingen wordt omringd.

Daarnaast is aan de Hofsteeg geen lintbebouwing met uitzondering van een diep aan de zuidoost kant gelegen voormalige boerderij, deze is thans in gebruik als woning.



Op buurt-schaal. De ontwikkelingslocatie rood gemarkeerd.



Op lokale schaal. De ontwikkelingslocatie rood gemarkeerd. Op de woning aan het bebouwingslint van Donzel na, zijn de omliggende gebouwencomplex juist uitsluitend niet-woningen: agrarische

bedrijven (rundvee en varkens op 't Hoekske 8, akker- en tuinbouw op de Vinkenstraat en een paardenhouderij op het Middelpad).

3.2.2. Interim
Omgevingsverordening
Noord-Brabant

Citaat:

"1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

c. Past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied:

- *In de gemeentelijke structuurvisie is de visie op bebouwingsconcentraties gegeven. Hiervoor zij verwezen naar paragraaf 3.3.1 van deze toelichting. Daarnaast zij verwezen naar de verantwoording zoals verwoord in paragraaf 3.2.3 van deze toelichting. Geconcludeerd kan worden dat de voorgestane ontwikkeling past binnen deze ontwikkelingsrichting".*

Conclusie:

De gebiedsvisie is een nadere uitwerking en actualisatie van de structuurvisie. Daarom is alhier niet zo zeer alleen de structuurvisie, maar vooral ook de gebiedsvisie leidend. Deze gebiedsvisie geeft, zoals al eerder genoemd, duidelijk aan dat op deze locatie geen ruimte is voor ontwikkelingen. Conclusie: De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de gebiedsvisie. Gezien de provincie ook duidelijk aangeeft dat een nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkeling dient te passen in de *ontwikkelingsrichting van het gebied c.q. de structuurvisie c.a. van de gemeente.*

Opmerking bij pagina 19/20: In de Omgevingsverordening zijn onder meer instructieregels opgenomen, die gemeenten moeten toepassen in bestemmingsplannen.

In Artikel 5 van deze verordening worden diverse regels gesteld ten aanzien van een beoogde ontwikkeling.

- a) er dient sprake te zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.*
- b) de ruimte-voor-ruimtekavel ligt op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie.*

Conclusie:

Er is absoluut geen sprake van aanzienlijke winst van de omgeving. Er is geen enkele ruimtelijke kwaliteitswinst om en nabij Donzel. Te meer omdat de gemeente Bernheze al in de top 5 staat van gemeentes die medewerking verlenen aan Ruimte-voor-Ruimte-ontwikkelingen, is in Bernheze aan de provinciale opgave voldaan! Vooral het buurtschap Donzel heeft al grote hoeveelheden RvR-woning toegevoegd gekregen (zie ook de eerdere opsomming op bladzijde 2): nog meer RvR-woningen is onaanvaardbaar.

Mocht u in voorgaande niet mee gaan, dan eisen we subsidiair dat de gemeente aan de initiatiefnemer van het plan de verplichting oplegt om een RvR-bouwtitel te verschaffen die op zijn minst afkomstig is van de sanering van een veehouderij uit de gemeente Bernheze.

Tot slot wordt de landschapsstructuur aangetast. Een historische es en het zicht op deze es worden verstoord. De locatie is niet planologisch aanvaardbaar zoals in de gebiedsvisie is te lezen.

Opmerking bij pagina 22: Op deze pagina staat o.a. aangegeven: *"Karakteristiek voor het ontwikkelingspatroon is, dat ook langs de haaks op de Donzel staande landwegen bebouwing is ontwikkeld. Zoals uit deze afbeelding blijkt is deze bebouwing terug te vinden langs het zuidwestelijk deel van het Hoekske, langs de Hofsteeg en langs de Doolhof".*



Conclusie:

Er is geen enkele sprake van een lintbebouwing langs de Hofsteeg. Er staat slechts 1 voormalige woonboerderij: Er is geen enkele andere bebouwing aanwezig. De bebouwing is hier beperkt gebleven tot een enkel individueel complex. Om te kunnen spreken van lintbebouwing, moeten er toch op z'n minst 2 tot 3 objecten staan.

Verder zijn er agrarische percelen en is er een bosperceel. De afbeelding is misleidend. De rode uitstulping (de champignonvorm) ter hoogte van de Hofsteeg is niet correct: de uitstulping aan het einde omvat uitsluitend landbouwgronden, landschapselementen en natuur!

Tevens zien we op deze door de initiatiefnemer zelf geproduceerde kaart, dat zij de ontwikkelingslocatie buiten de zelf gecreëerde rode lijn leggen (die de bebouwingsconcentratie zou impliceren). Kortom: op deze kaart geeft de initiatiefnemer

zelf aan dat de ontwikkelingslocatie buiten een bebouwingscluster valt! De zogenaamde freudiaanse vergissing.

Opmerking bij pagina 25:



Hier is te lezen: *Op vorenstaande afbeelding is de afbakening van de buurtschap weergegeven. Het aangrenzend landschapsbeeld vormt aan alle zijden een grote aaneengesloten eenheid. Het onderhavig plangebied aan de Hofsteeg vormt – zoals gemotiveerd – een onderdeel van de buurtschap*

De werkelijkheid:



Op de kaart zoals deze in de bijlage is opgenomen staat ten onrechte een lus over Hofsteeg getekend. Op bovenstaande afbeelding de bebouwingsgrens zoals deze op dit moment daadwerkelijk is. Aangezien er op dit moment geen sprake is van bebouwing aan de Hofsteeg. De beoogde ontwikkeling is geen onderdeel van het buurtschap c.q. de bebouwingscluster. Zie ook de voorgenoemde freudiaanse vergissing, waaruit blijkt dat ook de initiatiefnemer deze zienswijze kan volgen.

Opmerking bij pagina 26. *Op deze pagina staat: "Met de ontwikkeling van de tuin op het perceel wordt- zoals gezegd - de ruimtelijke eenheid tussen het bosperceel en de tuinen langs de*

Donzel versterkt. De natuurlijke inrichting van het ontwikkelde landschapsplan versterkt in zekere zin de natuurwaarden van het bosomelement. Met de verwezenlijking van het plan ontstaat een grote ruimtelijke eenheid langs de Hofsteeg.

Dit ontwikkeling van dit perceel kan -mits op een zorgvuldige wijze ingepast- de beleving van kernrand versterken. Het streven is om het bosomelement ruimtelijk als een gesloten, groen blok te verbinden met de percelen langs de Duizel. Dit leidt tot een grotere rust in de landschappelijke beleving”.

Onze visie:

Het bouwen van een huis leidt niet tot een landelijke eenheid van het bosperceel en de tuinen van Donzel en geeft ook geen versterking van de kernrand. Woorden als ‘beleving van kernrand’ en ‘grotere rust in de landschappelijke beleving’ zijn holle en loze kreten zonder dat hier een deugdelijke onderbouwing en toelichting aan ten grondslag ligt. Ze zijn puur en alleen gekozen om de ontwikkeling met mooie woorden (dus zonder SMART-geformuleerde c.q. meetbare overwegingen) mogelijk te praten vanuit een min of meer landschappelijk oogpunt.

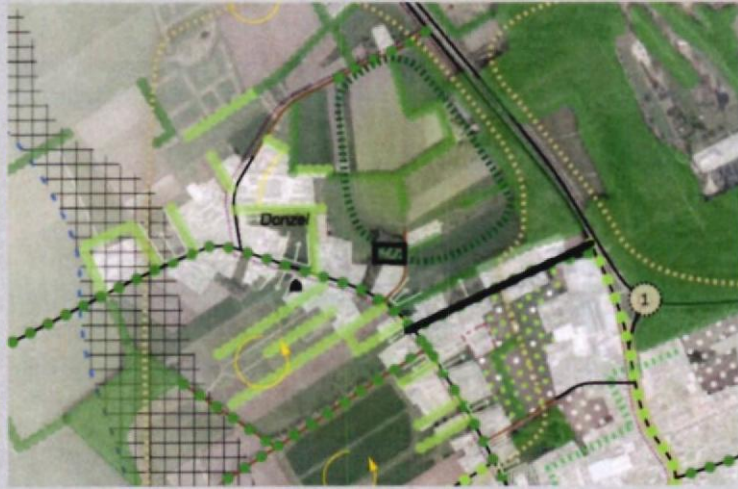
In de toelichting wordt verder vermeld: “De initiatiefnemer is voornemens het gehele bosperceel in de toekomstige situatie te behouden en een duurzame barrière tussen de planlocatie en de bospassage te realiseren”. Kortom: de veronderstelde landschappelijke eenheid wordt bewerkstelligd door het plaatsen van hekken, rasters en gaas: ergo juist het creëren van een postzegel-landschap!

Op dit moment is de begrenzing van Donzel aan die zijde helder en duidelijk er is geen bebouwing aan het zandpad Hofsteeg. Het lint loopt hier uitsluitend langs Donzel. Door lintbebouwing in de Hofsteeg toe te staan ontstaat juist een onduidelijke en onlogische kernrand. Op heel Donzel ligt momenteel nergens een woning tweede-lijns (dus achter een bestaand bebouwingslint).

Het bosperceel is nu vrij verbonden met de omliggende agrarische percelen wat een fraai element is in het landschap. Er is ook synergetische werking tussen de twee: schuilgelegenheid voor fauna in de bosschages en foerageer- en leefruimte op de omliggende landbouwgronden. Heel Donzel en omgeving bestaat uit landbouwgronden afgewisseld c.q. onderbroken c.q. doorsneden met natuur (houtsingels): dit is precies hoe het Brabantse cultuurlandschap eruit ziet! Juist alle nieuwe RvR-woning vormen de onderbreking van dit eeuwenoude landschap- patroon.

3.3 gemeentelijk beleid

De afbeelding op bladzijde 29 in de toelichting geeft slecht weer dat het plangebied binnen de grens van de historische es valt. Op onderstaande afbeelding is dit duidelijk te zien.



 Bouwblok van de ontwikkeling

 Historische es

 Doolhof

In de gebiedsvisie staat: *“Voor de beleving van die overgang vinden we het belangrijk dat de historische es nabij de Hofsteeg en de Vinkenstraat vrij blijft van bebouwing als belangrijke schakel richting de drogere gronden met bossen en heide van de Maashorst.*

Waar nu nog een kwalitatief verarmde tussenruimte is, is een mogelijkheid om een transformatie te realiseren. Ten noorden van Doolhof is dit niet wenselijk. Hier is het landschap minder aangetast, zijn de overgangen van de landschapstypen goed leesbaar en bevindt zich bovendien een historische es”.

De conclusie

De getrokken conclusie dat de beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid wordt door ons ten zeerste betwist. Wij vinden dat de beoogde ontwikkeling niet binnen het gemeentelijk beleid valt. Wij verwijzen naar de eerder gemaakte opmerkingen in ons bezwaar.

Hoofdstuk 5.2 natuur

Het plangebied heeft thans nog de enkelbestemming "Agrarisch met waarden - leefgebied dassen". Er leven ook daadwerkelijk dassen, omdat deze door ons waargenomen zijn de afgelopen jaren. Zowel op de planlocatie als op de gronden daar rond omheen.

De das is een beschermde diersoort. Onderstaand enkele bronnen hoe die bescherming vorm zou moeten krijgen ⁶.

Voor een hoofdburcht is het van essentieel belang, dat er binnen een straal van 500 meter voldoende voedselaanbod (primair voedselgebied zoals grasland met voldoende aanbod van regenwormen) en beschutting aanwezig is (blijft). Omdat elke (hoofd)burcht als kraamburcht gebruikt kan worden, moeten de eisen, die aan kraamburchten gesteld worden, gelden voor alle (hoofd)burchten.

Aanbevelingen ruimtelijke ingrepen

- *Provincies moeten bij de afweging van mensenbelangen en dassenbelangen in dassenleefgebied uit gaan van het streven de das in een lokaal gunstige staat van instandhouding te brengen en te houden en dassenleefgebied tegen aantasting te beschermen.*
- *Het streven de lokale dassenpopulatie in een gunstige staat van instandhouding te behouden betekent, dat verslechtingen in elk territorium van dassenfamilies voorkomen moeten worden.*
- *Bij ruimtelijke ingrepen in dassenleefgebied moet altijd een natuurtoets plaatsvinden.*
- *Binnen een straal van 500 meter van een dassenhoofdburcht moet voldoende primair foerageergebied (bemest grasland) beschikbaar en toegankelijk (geleidende elementen zoals hagen of houtwallen) zijn.*
- *Alleen wanneer er sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang, er geen alternatieve mogelijkheden zijn en de negatieve gevolgen van een ruimtelijk ingreep niet kunnen worden gemitigeerd of gecompenseerd, kan een dassenfamilie worden verhuisd.*

⁶ <https://advies.dasenboom.nl/27/bescherming/permanente-ingrepen/>

Bron:

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ingrepen/beschermde-soorten>

Naast fasering in ruimte en tijd zijn er andere maatregelen die het leefgebied van de das ontzien. Het doel van de maatregel is dat de burcht zijn functie als voortplantingplek of rustverblijf kan vervullen. De volgende maatregelen kunnen van toepassing zijn:

- *Bij de werkzaamheden dient het gebied rondom de burcht zoveel mogelijk ontzien te worden. Dicht bij de burcht (tot 20 meter) mogen van juli tot en met november tussen zonsopgang en zonsondergang, maar niet later dan 19.00 uur werkzaamheden plaatsvinden, daarbij is het gebruik van grondberijdende voertuigen en machines niet toegestaan.*
 - *Voor werkzaamheden die op meer dan 20 meter van de dichtstbijzijnde toegang tot de dassenburcht plaatsvinden, geldt dat dassenwissels voor zonsondergang weer vrij moeten zijn van geveld hout en gevelde takken.*
 - *Recreatieve activiteiten en jacht mogen de burcht overdag tot op 50 meter naderen en 's nachts (na zonsondergang) tot op 200 meter.*
 - *Ingangen van de dassenburcht en wissels dienen niet beschadigd of geblokkeerd te worden met geveld hout.*
 - *Kaalkap van houtopstanden binnen 250 meter van de dichtstbijzijnde toegang tot een dassenburcht dient voorkomen te worden.*
 - *Bij kap van bomen dient de velrichting afgekeerd te worden van de burcht.*
 - *Schade aan de ondergroei dient voorkomen te worden.*
 - *De periode van verstoring dient zo kort mogelijk gehouden te worden.*
 - *Bij de introductie van begrazing dient de burcht uitgerasterd te worden.*
-

- *Het betreden van de eigenlijke dassenburcht zelf dient voorkomen te worden.*
- *Er dient een buffer aangelegd te worden tussen de plek waar de activiteit plaatsvindt en de burcht.*
- *Werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd met zo min mogelijk licht, geluid en trillingen.*
- *Er dient voorkeur gegeven te worden aan het gebruik van hand(motor)zagen in plaats van grondberijdende voertuigen.*

Naar aanleiding van bovenstaande hebben wij de volgende bezwaren/opmerkingen

1. Het dassenonderzoek dient recent te zijn uitgevoerd. Het door initiatiefnemer ingebrachte dassenonderzoek is niet recent en de uitslagen uit dit onderzoek zijn daarom niet bruikbaar. Onderzoek is meer dan 4 jaar geleden uitgevoerd.
2. Het onderzoek gaat ervan uit dat er onderscheid gemaakt kan worden tussen een kraamburcht en verblijfsburcht. Dit is niet juist: "Omdat elke (hoofd)burcht als kraamburcht gebruikt kan worden, moeten de eisen, die aan kraamburchten gesteld worden, gelden voor alle (hoofd)burchten" (bron: das en boom)
3. In de mitigerende maatregelen is niet opgenomen hoe het verlies aan foerageergebied wordt gecompenseerd.
4. Er staan conflicterende beweringen in het dassen onderzoek zoals: *Pag 8: In de onderzoeksperiode 1 t/m 15 mei 2019 is de das niet meer waargenomen.Hoewel het mogelijk is dat de das en vos gedeeltelijk gebruik kunnen maken van de dassenburcht, indiceert het ontbreken van waarnemingen van de das gedurende deze periode dat de das (tijdelijk) niet aanwezig is in de burcht.*

Versus

Het tweede veldbezoek heeft plaatsgevonden op 1 mei 2019. Tijdens dit veldbezoek is wederom de omgeving van de dassenburcht geïnspecteerd op sporen van de das. Gelijk aan het eerste veldbezoek zijn er sporen van recent gebruik van de burcht waargenomen. Tevens is het verder noordelijk gelegen bosperceel opnieuw geïnspecteerd, waar het lijkt dat de toenmalige vervallen dassenpijpen weer in gebruik zijn genomen (verse graafsporen nabij de opening van enkele pijpen).

Als er recente sporen zijn van de das in mei is de conclusie dat de das in deze periode niet aanwezig niet correct.

5. De conclusie dat: " Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat de das de burcht wel gebruik maakt van de burcht, maar dat de das niet het gehele jaar aanwezig is. Tevens is er uitgesloten dat de burcht voor de das een voortplantingsfunctie heeft.."

Is onjuist. Het niet kunnen vastleggen op camera van dassen is geen bewijs dat ze er niet zijn. Bovendien heeft het veldonderzoek (zoals aangegeven in het dassenonderzoek) aangetoond dat de das in mei wel aanwezig was.

Ik heb persoonlijk op 1 juni 2021 twee jonge dassen waargenomen niet ver van het bosperceel grenzend aan het voorgenomen woonperceel en deze melding indertijd ook doorgegeven aan Das en Boom. Zie bijlage: mail aan das en boom.

6. In tegenstelling tot wat in Toelichting is beschreven mogen bepaalde werkzaamheden op het voorgenomen woonperceel niet uitgevoerd worden in de periode december tot en met mei. Dit geldt o.a. voor het plaatsen van het dassenraster aangezien deze op minder dan 20 meter van de burcht wordt
-

geplaatst.

Bij de werkzaamheden dient het gebied rondom de burcht zoveel mogelijk ontzien te worden. Dicht bij de burcht (tot 20 meter) mogen van juli tot en met november tussen zonsopgang en zonsondergang, maar niet later dan 19.00 uur werkzaamheden plaatsvinden, daarbij is het gebruik van grondberijdende voertuigen en machines niet toegestaan. (bron RVO).

7. In tegenstelling tot de conclusie in de Toelichting kun je op basis van bovenstaande constateren dat er wel een verstoring van het woongebied van de das is en dient er een ontheffing te worden aangevraagd. Dit staat te lezen in de door initiatiefnemer aangeleverde quickscan flora en fauna pagina 13: *Bij het aantreffen van een vaste- rust verblijfplaats van de das is bij de voorgenomen werkzaamheden overtreding van de Wet natuurbescherming mogelijk aan de orde. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit behouden moeten worden en zal schade aan individuen moeten worden voorkomen. Deze maatregelen, omschreven in een activiteitenplan, dienen vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, middels een ontheffingsaanvraag.*

Conclusie:

Er is wel sprake van een verstoring van het leefgebied van de das en daarom dient er een ontheffing te worden aangevraagd.

Opmerkingen bij pagina 57:

Het schema waarin de planning voor het uitvoeren van mitigerende maatregelen en het realiseren van de voorgenomen plannen zijn opgesteld roept nogal wat vragen op.

1. Welke "overige werkzaamheden vóór het plaatsen van het dassenraster"

worden er bedoeld?

2. Zodra het dassenraster is geplaatst is het gebied niet meer toegankelijk voor de marter. Is het de bedoeling dat het ongeschikt maken voor marters na het plaatsen van het dassenraster plaatsvindt? Dit is niet duidelijk.
3. Hoeveel marterhopen worden er aangelegd. In de quickscan flora en fauna staat voor de marterachtige én specifiek voor de steenmarter: *Buiten de kwetsbare periode nieuwe verblijfplaatsen(meervoud) aanbieden en bestaande verblijfplaatsen buiten de kwetsbare periode verwijderen.*

Op pagina 56 van de bijlage staat dat maar een marterhoop wordt gerealiseerd.

4. Waar wordt de marterhoop(marterhopen) gerealiseerd.
5. Wie bepaalt wat een geschikt gebied is voor de marterhopen.
6. Hoe wordt geborgd dat het juiste aantal marterhopen op de juiste wijze en op de juiste locatie wordt gerealiseerd.
7. Hoe wordt het onderhoud van de marterhopen uitgevoerd.
8. Als de grond waar de nieuwe marterhopen worden gerealiseerd wordt verkocht wie is dan verantwoordelijk voor de instandhouding van de marterhopen.
9. In de quickscan Flora en Fauna staat: *Ten aanzien van de bunzing, steenmarter, hermelijn en wezel wordt er geadviseerd om met behulp van een ecologisch werkprotocol in combinatie met ecologische begeleiding te werken. Wat houdt dit in? In de Toelichting staat hier niets over vermeld.*

10. In de quickscan flora en fauna staat dat er ivm vleermuisroutes rekening gehouden dient te worden met de verlichting tijdens de realisatie en bij ingebruikname van het perceel. Welke maatregelen zijn dat dan?

In verband hiermee stellen wij dat:

- a) Het mitigatieplan dient herschreven te worden zodat duidelijkheid wordt gegeven over alle onderdelen die nu nog vragen oproepen.
- b) De realisatie, instandhouding en het onderhoud van de mitigerende maatregelen dient geborgd te worden in het plan en periodiek gecontroleerd te worden door een onafhankelijke instantie die hierover rapporteert aan het bevoegd gezag.
- c) **De conclusie in de toelichting:** *"Indien de werkzaamheden en de realisatie van de Ruimte-voor-Ruimte woning conform het mitigatieplan worden uitgevoerd, wordt verstoring ten opzichte van de das, steenuil en kleine marterachtigen voorkomen en wordt een ontheffing niet noodzakelijk geacht. Het aspect natuur vormt alsdan geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling"* **wordt door ons niet onderschreven. Het mitigatieplan is vaag en onvolledig. Er is zeker sprake van verstoring t.o.v. de das, de uil, kleine marterachtigen en de steenmarter. In het huidige mitigatieplan wordt onvoldoende duidelijk gemaakt hoe dit kan worden beperkt. Voor de verstoring t.o.v. de das is een ontheffing wel noodzakelijk.**

Hoofdstuk 5.3 archeologie

In bijlage 6 definitief rapport archeologisch onderzoek dat door Econsultancy is uitgevoerd staat het volgende: *"Conclusie: De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, wordt behouden. Op basis van het behoud van een hoge trefkans blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.*

Advies: Gezien de in dit onderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek”.

Onze visie

Wij vinden dat de gemeente aan het deskundigenadvies moet vasthouden en dat nader onderzoek en aanvullende rapportage noodzakelijk is ter bescherming van archeologische bodemschatten. De gemeente en de initiatiefnemer hebben niet de juiste kennis en kunde om hier een andere afweging in te kunnen maken. Daarvoor zijn immers de deskundigen ingeschakeld om deugdelijk advies uit te brengen. Afwijken van de norm en de standaard regelgeving (zie hieronder) kan alleen als een daarin gespecialiseerd deskundige dit verantwoord acht. De verklaring van een dergelijke deskundige ontbreekt.

Zie de planregels onder Hoofdstuk 2, bestemmingsregels, artikel 4 waarde archeologie:

“4.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;*
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;*
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden*

door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 4.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd”.

Onze visie

De mening van Monumentenhuis Brabant dat het uitvoeren van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek een te zware belasting zou zijn voor één woonhuis vinden wij niet steekhoudend. In de bestemmingsregels wordt nergens een uitzondering gemaakt voor de regels indien het slechts één woonhuis betreft. De regelgeving hieromtrent heeft tot doel om ondergrondse archeologische bodemschatten te beschermen: het is geen kostenafweging in relatie tot het voorgenomen doel!

Verder kan deze uitzondering een onwenselijk precedent scheppen voor toekomstige plannen.

De conclusie

Dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling en dat nader onderzoek is niet nodig is, wordt door ons niet gevolgd. Nader onderzoek is wel nodig zoals te lezen is in de bestemmingsregels.

Hoofdstuk 5.8 bedrijven en milieuzonering

Op pagina 69 van de toelichting is te lezen: *Agrarisch bedrijf aan 'Hoekske Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied" heeft deze locatie de bestemming "Agrarisch met waarden – leefgebied dassen" met functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Op het bedrijf zijn in ieder geval varkens en biggen aanwezig, als gevolg waarvan voor dit bedrijf op basis van de VNGbrochure een richtafstand van 200 meter aangehouden moet worden voor het aspect geur.*

De achterste begrenzing van het bouwblok en de buitenste begrenzing van de stallen is minder dan 180 meter.



Conclusie

Aan de richtafstand van 200 meter wat betreft geur wordt niet voldaan.

Er is geen onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling. De locatie is gelegen aan een zandpad, welke ontsluit op de openbare verharde weg. Door de ontwikkeling zal de verkeersintensiteit toenemen.

Wij vrezen voor onveilige verkeerssituaties. Met name wanneer voertuigen en andere kwetsbare verkeersdeelnemers vanuit het zandpad de verharde weg van Donzel op zullen gaan. Onderdeel van een goede ruimtelijke onderbouwing behoort een verkeersonderzoek te zijn: met name of de inrichting van de weg op de huidige wijze gehandhaaft kan blijven en/of bijzondere voorzieningen aangebracht dienen te worden (zoals bijvoorbeeld nieuwe bebordingen e.d.).

7.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op pagina 83 van de Toelichting geeft de initiatiefnemer aan geen concrete bezwaren tegen het plan te hebben ontvangen. Initiatiefnemer geeft aan *"Als reactie op de brief zijn wat aanvullende vragen gekomen, die initiatiefnemer heeft beantwoord. Ook heeft initiatiefnemer aangegeven met de omwonenden opnieuw in gesprek te zullen gaan op het moment dat er meer duidelijkheid bestaat over de status van het bestemmingsplan en het ontwerp van de woning en inrichting van de gronden. Insprekers hebben aangegeven dit te waarderen. Er zijn geen concrete bezwaren tegen het plan geuit. De omgevingsdialoog heeft derhalve niet geleid tot aanpassing van de plannen"*.

Onze reactie:

De stelling dat er geen concrete bezwaren tegen het plan zijn geuit is pertinent onjuist. Wij hebben op 11 december 2022 een mail naar initiatiefnemer gestuurd om aan te geven dat we tegen de bouw van een woonhuis zijn. We hebben daarin een verwijzing gemaakt naar de gebiedsvisie. Hier is vervolgens door initiatiefnemer niet meer op gereageerd. Zie de bijlage: mail aan initiatiefnemer.

Kortom: de toelichting van het bestemmingsplan bevat grove fouten, is suggestief, bevat onvolledigheden en strookt op punten niet met de waarheid. Er is derhalve geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing. Hierdoor ontbreekt iedere deugdelijke grond om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan. Het landschap, de natuur en de archeologische waarde zijn hier van zodanig groot belang dat de realisatie van één enkel woonhuis daar niet tegen opweegt.

Samenvatting

- De voorgestelde ontwikkeling van deze nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woning is niet passend binnen het gevoerde gemeentelijk beleid: in de gebiedsvisie wordt duidelijk vermeld dat oude essen behouden (open en zichtbaar) dienen te blijven en verder wordt nog eens nadrukkelijk vermeld dat ten noorden van straat Doolhof geen nieuwe ontwikkelingen wenselijk zijn: onderhavige ontwikkeling druist daar recht tegenin. Een duidelijkere strijdigheid is niet te bedenken.
- Verder is in de gebiedsvisie aangegeven dat het verdichten van kernrandzones en bebouwingsconcentraties niet altijd even wenselijk meer is. Onderhavige ontwikkeling maakt een nieuwe woning mogelijk direct aansluitend aan de bebouwingsconcentratie, waarbij verdere verrommeling van het landschap optreedt: de duidelijke afronding van het bebouwingslint (straat -> woning -> tuin -> landbouwgrond) wordt doorbroken en tweedelijns bebouwing wordt toegestaan.
- Het buurtschap Donzel heeft ruimschoots aan zien maatschappelijke verplichtingen voldaan om nieuwe landelijke woningen te adapteren in het kader van het provinciale Ruimte-voor-Ruimte-beleid. Nog verdere verdichting en verstening van het landschap doet grote afbreuk aan het karakter van dit landelijke arcadische buurtschap. Verder verdwijnen de wenselijke

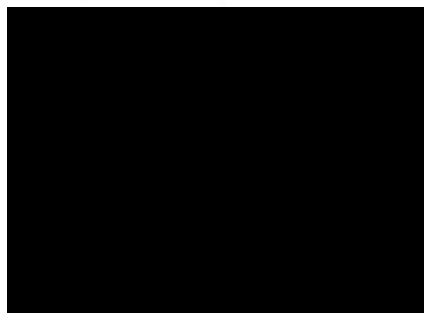
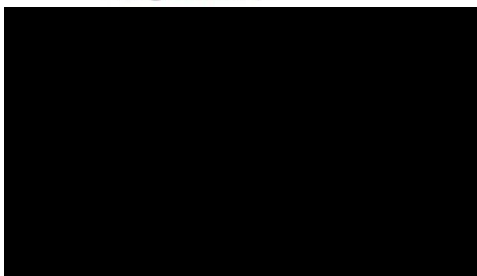
doorkijken naar het landelijk gebied: hetgeen het buurtschap zo typeert.

- Het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van het leefgebied van dassen. Er verdwijnt opnieuw leeftijd voor de das (er wordt zelfs een dassenraster geplaatst). Verder is het fauna-onderzoek onvolledig, betreft het een gedateerd onderzoek (jarenoud), zijn de te nemen maatregelen onvoldoende uitgewerkt, vaag, oncontroleerbaar en is de bescherming niet voldoende geborgd in het plan.
- De nieuwe verkeerssituatie is onvoldoende inzichtelijk gemaakt.
- Er is vanuit maatschappelijk oogpunt steeds minder wens naar grote villa's.

Wanneer al het voorgaande in overweging genomen wordt, kan niet anders dan tot de conclusie gekomen worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet verantwoord is op deze locatie. Een gedeelte van de bezwaren is met aanvullend onderzoek en nadere + strengere regels in het bestemmingsplan oplosbaar. Een groot gedeelte van onze bezwaren is echter zeer fundamenteel van aard (m.n. de strijdigheid met gebiedsvisie), waardoor reparatie van het ontwerpbestemmingsplan (en een gewijzigde vaststelling) niet mogelijk kan zijn (lees: onze bezwaren niet kan wegnemen).

Als het bestemmingsplan onverhoopt toch vastgesteld zal worden, overwegen wij sterk een procedure bij de Raad van State.

Hoogachtend,



Bijlages

Mail dd 11-12-2022 Re: bouwplannen Hofsteeg [redacted]

Mail dd 1-6-2021 Re: dassen gezien [redacted]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: Sunday, 11 December 2022 14:37
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: bouwplannen Hofsteeg

Best [REDACTED]

Wij hebben jullie plannen bekeken en komen tot de volgende mening.
Wij willen niet dat er op de door jullie uitgekozen plek wordt gebouwd. We vinden het een aantasting van het landschap. Wij zien ons in deze mening gesteekt door de gemeente zoals blijkt uit het volgende document.
"gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze"(2021) Hierin staat op pagina 125 het volgende:

.....Op deze wijstgronden en agrarische gronden zien we geen ruimte voor bebouwing, ook niet van verdere uitbreiding van stallen het landschap in. Voor de beleving van die overgang vinden we het belangrijk dat de historische es nabij de Hofsteeg en de Vinkenstraat vrij blijft van bebouwing als belangrijke schakel richting de drogere gronden met bossen en heide van de Maashorst.

Wij hopen dat jullie een betere en meer passende bouwlocatie kunnen vinden en wensen jullie daarbij veel succes

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 30 november 2022 18:35
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: bouwplannen Hofsteeg

Beste [REDACTED]

Hierbij wat tekeningen die een duidelijker beeld geven over waar het bouw blok is.

Op de laatste tekening is een indicatie hoe het huis zou kunnen komen te liggen maar we hebben nog geen ontwerp wat we zouden willen bouwen.

De goot hoogte mag 4,5 meter worden.

We willen alles begane grond bouwen en een garage. Verder komen er geen bijgebouwen of degelijke.

Alles heel landelijk laagbouw en boerderij stijl met mooi metselwerk.

We willen eerst dit met de gemeente verder afronden, en daarna gaan we verder kijken wat we met de grond (ook die achter jullie perceel)
gaan doen.

We weten dat jullie graag wat bij willen kopen.

En als het zover is nemen we met jullie daarover contact op.

Als er verder nog vragen of zo zijn kan je mij altijd mailen of appen of bellen.

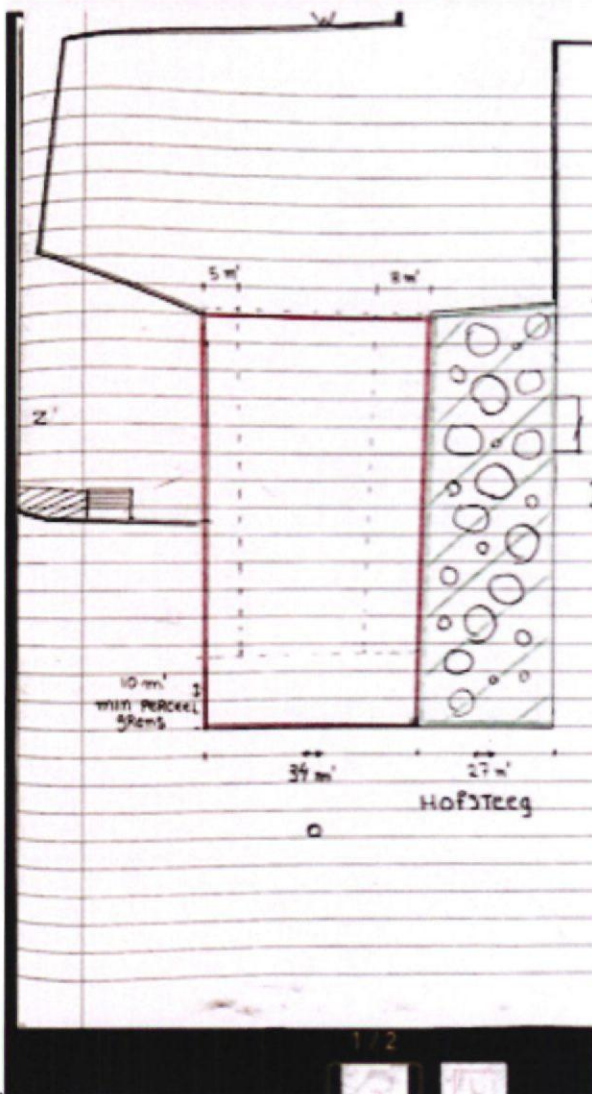
Houd jullie verder op de hoogte.

Met vriendelijke groetjes ,

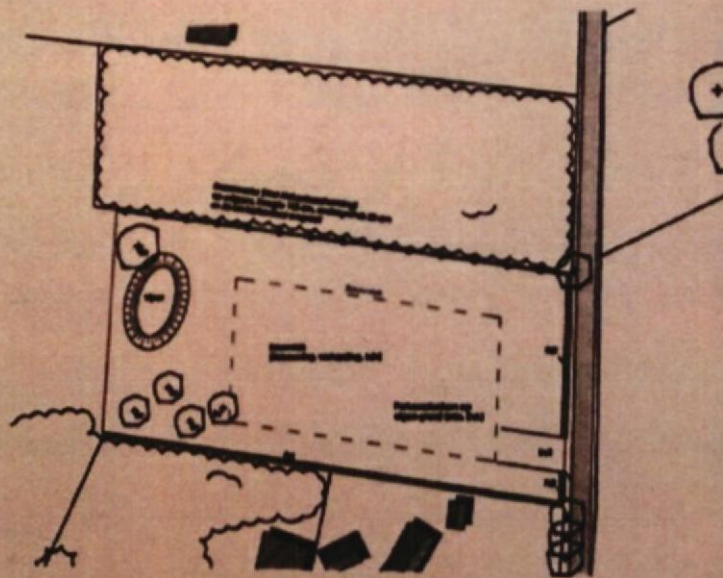
16:50



Hofsteeg



LANDSCHAFTLICHE INFASSUNG



BEZUGSPUNKT

Weg

Weg: 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m

Weg: 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m

BEZUGSPUNKT

Weg: 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m

Weg: 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m

WEGE

Weg: 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m

Weg: 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m

WEGE

Weg: 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m

Weg: 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m

WEGE

Weg: 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m

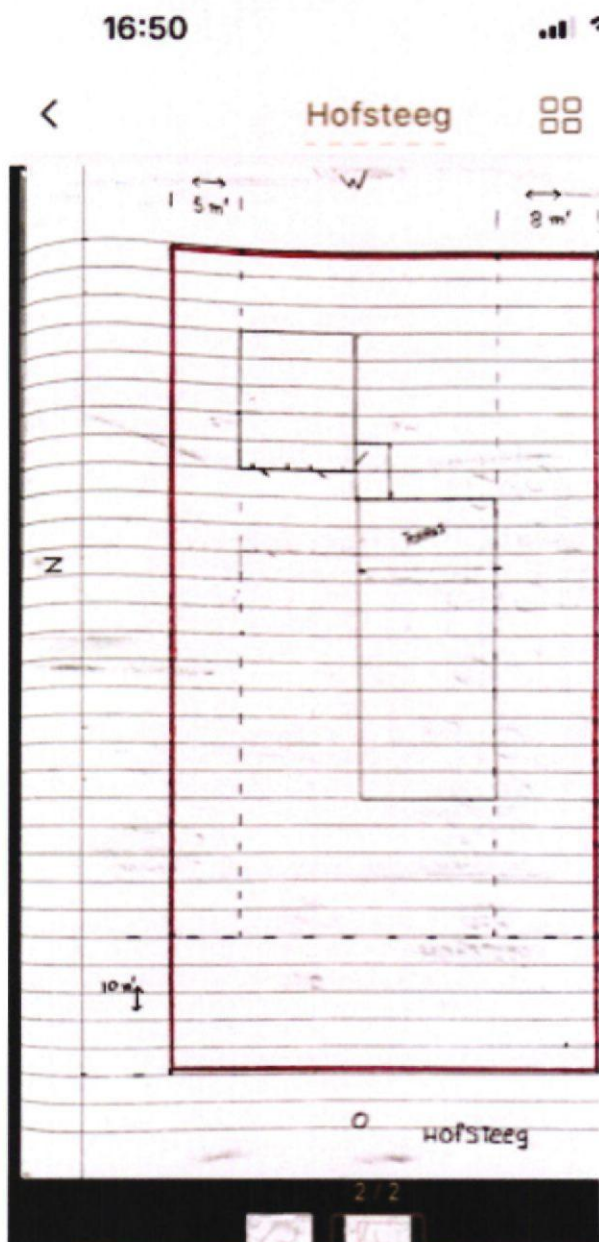
Weg: 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m

Weg: 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m

Weg: 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m

Weg: 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m

Weg: 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m, 100m



Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 29 nov. 2022 om 20:42 heeft [REDACTED] het volgende geschreven:

Beste [REDACTED]

Recent hebben we van jullie een brief ontvangen waarin jullie aangeven plannen te hebben om via de ruimte-voor-ruimte regeling een woning te gaan bouwen aan de Hofsteeg in Nistelrode. We stellen het op prijs dat jullie ons hierover informeren en onze reactie vragen teneinde hiermee rekening te kunnen houden en dit mee te kunnen nemen bij de bestemmingsplan wijziging.

De informatie die we van jullie hebben ontvangen is echter vrij summier.

Op de bijgevoegde tekening staat in groen gearceerd een blok getekend. Wordt dit jullie perceel en hiermee ook het bouwblok, ofwel mag op iedere locatie binnen het gearceerde gedeelte gebouwd worden?
Komt er alleen een huis of komen er nog een of meerdere bijgebouwen?
Wat zijn jullie plannen met de omliggende ruimte, m.n. de ruimte achter het bouwperceel, die grenst aan onze tuin?

Graag zouden we een reactie willen hebben op deze punten.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted signature block]



Virusvrij. www.avg.com

Jan van Bennekom

Van: [REDACTED]
Verzonden: Tuesday, 1 June 2021 10:11
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Dassen gezien

Beste [REDACTED], hartelijk dank voor uw melding, spelen is echt iets voor jonge dassen of soms jaarlingen (dassen van 1 jaar oud, (pubers). Jonge dassen hebben veel energie en kunnen soms niet wachten tot het donker wordt en moederdas het veilig genoeg vindt om naar buiten te gaan.

Met een vriendelijke groet,

[REDACTED]

Das&Boom

[REDACTED]

[REDACTED]

Rijksstraatweg 174

6573DG Beek-Ubbergen

email algemeen : dasenboom@dasenboom.nl

website : www.dasenboom.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 1 juni 2021 9:56
Aan: Das & Boom
Onderwerp: Dassen gezien

Hallo

Gisterenavond zag ik niet ver van mijn huis, ik woon in een buitengebied, 2 spelende dassen. Ik denk jonge want de gezichtjes hadden al duidelijk strepen maar het lijf was meer egaal gekleurd. Ik weet niet zeker of er een burcht in de buurt is maar als het jonge zijn neem ik aan van wel. Dit is het 4e voorjaar dat ik hier woon en ik heb ze nog niet eerder gezien.

Zie beneden voor de coördinaten.

N 51 42.947, E 5 32.974

N 51 42 56.8, E 5 32 58.4
51.71578, 5.54957

[REDACTED]

GEMEENTE BERNHEZE
INGEKOMEN

- 1 AUG. 2023

B

Gemeente Bernheze
t.a.v. de Gemeenteraad
d.a.a. het College van B & W

Postbus 19

1-53084 ZG Heesch