



Tabel zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Biestsestraat 26, Biest-Houtakker'.

Zienswijzen bestemmingsplan	Standpunt gemeente
1. [REDACTED] d.d. 17-01-2023 (ingekomen 18-01-2023), - Reclamanten vrezen aantasting van hun privacy als gevolg van de te realiseren raampartijen en verblijfsruimten in het gebouw aan de zijde van hun woning. Hun huidige schutting, trellis met begroeiing en aanwezige bomen is onvoldoende hoog om inkijk te voorkomen. Zowel de leefruimten als de slaapruimten mogen geen uitzicht bieden op hun perceel. Zij willen een ontwerp met alternatieve daglicht toetreding: zoals b.v. een lichtstraat op het platdak in de zijbeuk, melkglas i.p.v. van helder glas of mogelijk een woning-indeling die gunstiger uitpakt. - Reclamanten vrezen waardevermindering van hun pand met bijbehorend perceel grond. De cruciale waarde van het object bestaat juist uit de omslotenheid van het grote perceel zonder inkijk van omwonenden. Dat willen ze behouden. Gevraagd wordt om een planschade-berekening.	De afstand van de gevel van de kerk tot aan de perceelgrens van de woning Biestsestraat 28 bedraagt circa 7,5 meter. Hierbij moet vermeld worden dat het bestemmingsplan geen regels kan stellen over uitzicht en/of blinderen van ramen. Dit onderwerp is wordt geregeld in het Bouwbesluit en is onderdeel van de afweging in het kader van de omgevingsvergunning bouwen. Het Bouwbesluit geeft een maat van 2 meter tot een erfgrans van de burens als voldoende. De feitelijke afstand is dusdanig groot dat er op grond van het bouwbesluit geen maatregelen vereist zijn. Initiatiefnemer heeft bij de omgevingsdialoog wel toegezegd om bij de uitwerking van de bouwplannen te kijken op welke wijze aan elkaars wensen kan worden tegemoet gekomen. Deze zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Een verzoek om planschade vergoeding is een separate procedure die bij de gemeente aangevraagd kan worden, Dit moet plaatsvinden binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Een onafhankelijke commissie beoordeelt of er sprake is van schade en zo ja, voor welk bedrag de potentiële schade vergoed moet worden. Een vooraf uitgevoerde planschade-analyse is niet openbaar vanwege mogelijk privacy gevoelige informatie. Verder is een dergelijke planschade-analyse niet ruimtelijke relevant

• Reclamanten stellen dat door de realisering van 5 woningen en bedrijf met klantenkring in het kerkgebouw hun woonlast, veroorzaakt door de permanente bewoning van mogelijk 15 à 20 mensen aanzienlijk zal toenemen.	en maakt daarom ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Deze zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De locatie ligt in het dorpslint van Biest-Houtakker. In de directe omgeving zijn diverse andere functies aanwezig waardoor de Biestsestraat niet aan te merken is als een rustige woonstraat. De gronden naast de woning van reclamant zijn in gebruik als openbare parkeervoorziening voor de bezoekers van de achtergelegen begraafplaats en het nabij gelegen restaurant. Verder moet de nu gewenste functie afgezet worden tegen de huidige gebruiksmogelijkheden van de kerk. Het omzetten naar woningen met mogelijk een klein kantoor betekent geen significante verzwaring voor een straat met de functie en het karakter van de Biestsestraat. Deze zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
• Ten zien van de rapportage over de Quick scan (QS) flora & fauna stellen reclamanten het volgende.	De Quickscan Wet natuurbescherming en het daaropvolgend aanvullend onderzoek zijn uitgevoerd door een gerenommeerd bureau welke erkend is als een specialist op dit terrein.
a) Zij betwijfelen of de winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in de toren onaangetast zal blijven. Verder bestrijden reclamanten dat de kauwenkolonie met vast broedverblijf in de toren ongemoeid zal blijven.	De toren wordt niet gebruikt ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Het betreffende bureau ziet op basis van de uitgevoerde de rapportage geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
b) Daarnaast beweren reclamanten dat de kerkuil heeft in 2019 nog succesvol een jong heeft uitgebroed. Volgens het rapport QS flora & fauna is dit vanaf 2019 niet meer gebeurd. Dit klopt dus niet.	Het onderzoeksbureau gaat in het aanvullend onderzoek uitgebreid in op het al dan niet aanwezig zijn van de Kerkuil. Het bureau heeft gebruik gemaakt van lokale kennis die beschikbaar is bij Uilenwerkgroep Biest-Houtakker. De Uilenwerkgroep heeft aangegeven dat zij de Uilenkast ieder voorjaar

c) Als gevolg van gaas in de galmgaten ter bescherming van de 5G zendinstallaties in de toren zou naar het oordeel van reclamanten het nestelen of broeden van dieren in de toren niet meer mogelijk zijn.	(mei) controleert. In de jaren 2020 en 2021 is niets aangetroffen. Deze organisatie heeft aangegeven dat één of beide Kerkuilen de winter van 2019/2020 niet overleefd heeft (pagina 4 Aanvullend ecologisch onderzoek). Verder heeft het onderzoek het vastgelegde protocol van Bij12 gevolgd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat het onderzoek onvoldoende uitgevoerd is. Uit het onderzoek blijkt dat de galmgaten in het verleden al afgesloten zijn. Dit wordt vermeld in de Quickscan Wet natuurbescherming (zie pagina 18 Quickscan Wet natuurbescherming). De galmgaten zijn dus niet afgesloten als gevolg van de 5G zendinstallatie. Bovendien is het aanbrengen van de zendinstallatie geen onderdeel van het onderhavige bestemmingsplan. Hiervoor is een separate omgevingsvergunning voor verleend. De zienswijze geeft op deze onderdelen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
---	---