



Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Korenpad 3, Diessen”

In het kader van de ruimtelijke procedure van het ontwerpbestemmingsplan “Korenpad 3, Diessen”, zijn hieronder de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijze aanpassingen zijn gedaan in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor 6 weken ter inzage gelegen van 13 juli tot en met 23 augustus 2023.

Nummer	Zienswijzen (samengevat)	Reactie gemeente
1	Bewoners <ADRES>	
1.1	Indieners zijn van mening dat de nieuw te bouwen woning te dicht hun achtertuingrens komt.	De situering van de te bouwen woning is naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd. De nieuw te bouwen woning komt in lijn te liggen met de bestaande woning aan het Korenpad 2. Daarnaast wordt ook de maximale bouwhoogte gewijzigd van 9 meter naar 7 meter. Verder komen de regels die gelden voor het bouwen van een woning overeen met de planologische bouw mogelijkheden die gelden voor het gebied waarin het perceel is gelegen. Door het wijzigen van de situering van de woning, het verlagen van de maximale bouwhoogte en de overige planregels die gelden voor het bouwen van de woning zijn wij van mening dat voldoende rekening is gehouden met uitzicht en privacy. Wij zijn dan ook van mening dat er sprake is van een ontwikkeling die zowel ruimtelijk als planologisch goed inpasbaar is. Ook stedenbouwkundig gezien is het plan aanvaardbaar. De privacy van reclamanten wordt door het initiatief niet onevenredig geschaad. Voor de volledigheid merken wij wel nog op dat er volgens vaste jurisprudentie geen recht is op vrij uitzicht of privacy. Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.2	Indieners vrezen voor inbreuk op privacy in hun achtertuin. De ramen in de oostgevel op de 1 ^e en mogelijk 2 ^e verdieping van de nieuwe woning geven direct inkijk in de tuin en op het terras.	Zie hiervoor de reactie onder 1.1. Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.3	Indieners vinden een nokhoogte van 9 meter, in relatie tot de korte afstand tot de achtertuin, te hoog.	Het initiatief betreft de bouw van slechts één woning. Naar aanleiding van de zienswijzen is qua situering en maatvoering aansluiting gezocht bij de bestaande woningen aan het Korenpad. De bouwhoogte wordt aangepast naar 7 meter. Verder komen de regels die gelden voor het bouwen van een woning overeen met de planologische bouwmogelijkheden die gelden voor het gebied waarin het perceel is gelegen. Deze zienswijzen geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2	Eigenaar <ADRES>	
2.1	Indiener is van mening dat door de voorgenomen ontwikkeling, met een maximale bouwhoogte van 9 meter, zijn privacy in de achtertuin in het geding komt.	Zie hiervoor de reactie onder 1.1. en 1.3. Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.2	Indieners vreest dat de ontwikkeling leidt tot een waardevermindering van zijn woning.	Een ontwikkeling die in het algemeen belang mogelijk wordt gemaakt, kan in theorie negatieve gevolgen hebben voor omwonenden. Dat betekent niet dat het verlenen van medewerking aan een nieuwe ontwikkeling onredelijk is. In de toelichting is uiteengezet waarom het bouwen van één woning ruimtelijke, planologisch en stedenbouwkundig gezien mogelijk is en waarom bij dit initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met de in de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen maatvoering die geldt voor het bouwen van de woning is aansluiting gezocht bij de planologische bouwmogelijkheden die gelden voor het gebied waarin het perceel is gelegen. Hiermee wordt (eventuele) overlast voor bestaande woningen in de omgeving niet onevenredig geschaad. Indieners kunnen daarnaast via het planschaderecht gecompenseerd worden voor eventuele schade die optreedt door deze ontwikkeling. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.	Bewoners <ADRES>	

3.1	Indienster is van mening dat het inbreidingsplan van één woning overlast geeft aan zeven aangrenzende percelen. Het perceel met een afmeting van ca. 19 bij 22 meter wordt ontsloten door een inrit van 22 meter lang. Het is niet meer dan een postzegel in een bewoond gebied.	Zie hiervoor de reactie onder 1.1. en 1.3. Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.2	Indienster is van mening dat de meerwaarde van de ontwikkeling, waarover gesproken wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, is het belemmeren van het woongenot van meerdere woningen, ten gunste van de ontwikkelaar.	Zie hiervoor de reactie onder 1.1. en 1.3. Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.3	De grond van het te ontwikkelen perceel is ernstig verontreinigd evenals de grond van een aantal omringende woningen.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de kwaliteit van de bodem in beeld te brengen. In de periode 2012-2019 zijn er in de omgeving van het plangebied diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er sprake is van verontreiniging van het grondwater op het perceel Korenpad 3 en op het zuidelijk deel van het aangrenzende perceel aan de Beekseweg 7. Ook is op voornoemde percelen sprake van een onbeheersbare spreiding van verontreiniging in het grondwater. Het saneren van het grondwater is dan ook noodzakelijk alvorens ter plaatse een woning kan worden gerealiseerd. Op 28 januari 2020 is door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant een beschikking verleend voor het vaststellen van de ernst en spoed van bodemverontreiniging en hebben zij ingestemd met het gefaseerde saneringsplan voor de locatie Korenpad 3 te Diessen. Onderdeel van de beschikking is het indienen van een plan van aanpak voor het saneren van het grondwater. Deze is door initiatiefnemer op 29 september 2022 ingediend bij de Omgevingsdienst Midden en West Brabant. Op 30 september 2022 hebben zij aan initiatiefnemer laten weten dat zij akkoord gaan met het plan van aanpak. Initiatiefnemer is weet de bouwactiviteiten niet eerder kunnen plaatsvinden dan wanneer de sanering is uitgevoerd en de bodem de gewenste kwaliteit heeft om daarop een woning te realiseren. Het saneren van de gronden is vastgelegd in de anterieure overeenkomst van 4 juli 2023. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3.4	Indienster vreest voor inbreuk op de privacy in haar achtertuin en die van omringende woningen.	Zie hiervoor de reactie onder 1.1. en 1.3. Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.5	Indienster vreest dat de ontwikkeling leidt tot een waardevermindering van haar woning.	Zie hiervoor de reactie onder 2.2 Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
4	Bewoner <ADRES>	
4.1	Indiener vreest dat de ontwikkeling leidt tot inbreuk op de privacy in zijn achtertuin.	Zie hiervoor de reactie onder 1.1. en 1.3. Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
4.2	Indiener geeft aan dat er geen omgevingsdialoog is gevoerd.	Wij zijn van mening dat initiatiefnemer zich voldoende heeft ingespannen om omwonenden te informeren over zijn plannen. Dit blijkt o.a. uit de toegezonden gespreksverslagen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
5	Eigenaar <ADRES>	
5.1	In de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan staat dat de ontwikkeling bestaat uit het bouwen van één woning in de zogenaamde tweede lijn en dat die ontwikkeling leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Indienster vraagt zich af waaruit die verbetering van de ruimtelijke kwaliteit dan bestaat. Het (ontwerp)bestemmingsplan maakt namelijk niets meer en niets minder mogelijk dat het bouwen van een woning in een achtertuin. Dat het deel waarop de ontwikkeling wordt gerealiseerd feitelijk niet in gebruik is als (achter)tuin bij de bestaande woning is ingericht en in gebruik is maakt dat niet anders. De bouw van de woning in de achtertuin lost geen ruimtelijk	De situering van de te bouwen woning is naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd. De nieuw te bouwen komt in lijn te liggen met de bestaande woningen aan het Korenpad 2. In de toelichting is uiteengezet waarom het bouwen van één woning ruimtelijk, planologisch en stedenbouwkundig gezien mogelijk is en waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast speelt op dit een perceel een omvangrijke (grondwater)verontreiniging. Initiatiefnemer wil dit oplossen en ziet een kans om dit met de realisatie van één woning het milieutechnisch knelpunt op te lossen. Onderhavige ontwikkeling is dus mede ingegeven om de omvangrijke

	probleem op en leidt ook niet tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het leidt tot een woning in de tweede lijn en is daarmee een ontwikkeling die de gemeente juist niet wilt.	grondwatersanering die zal moeten worden opgelost te financieren. Hiermee is sprake van een verbetering van de woon- en leefklimaat van de omgeving waarin het plangebied is gelegen. Dit leidt tot een verbetering van de kwaliteit ter plaatse. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
5.2	Indienster is eigenaresse van het perceel Maternusstraat 10 en heeft een bedrijfsbestemming. Op dit perceel staat een oude bedrijfspand en is het eigenlijke knelpunt tussen het Korenpad en de Maternusstraat. Dit is het gebied waar een ruimtelijke kwaliteitsverbetering valt te behalen. Door een woning te bouwen in de achtertuin van het Korenpad 3 wordt het bedrijfspand Maternusstraat 10 definitief ingesloten met niet of nauwelijks mogelijkheden voor het ontwikkelen.	Het perceel plaatselijk bekend Maternusstraat 10 en 12 en Korenpad 2 in Diessen (kadastraal bekend gemeente Diessen sectie c perceelsnummers 5724, 5723 en 5220) is van oudsher eigendom van de familie Vugts. Door privaatrechtelijk handelen van de voormalige eigenaar van het perceel is de situatie ontstaan zoals die nu is. De gemeente Hilvarenbeek heeft hier geen rol ingespeeld. Indienster weet dat het perceel dat zij in eigendom heeft wordt omsloten door verschillende percelen aan zowel de Maternusstraat als het Korenpad. Vanaf het moment dat indienster het perceel door vererving heeft verkregen, mag zij gebruik maken van de percelen kadastraal bekend sectie C perceelsnummers 2847 en 5282 om haar eigen grond te kunnen bereiken (recht van overpad). De ontsluiting van het toegangspad, waarop de erfdienstbaarheid is gevestigd, is gelegen aan de Maternusstraat in Diessen. Deze situatie is als sinds jaar en dag zo. Het mogelijk maken van het realiseren van één woning aan het Korenpad brengt voor indienster geen verandering mee in de toegang tot haar perceel. Haar belangen worden niet onevenredig geschaad. Zij heeft immers geen recht van overpad over het perceel Korenpad 3. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
5.3	Indienster is door de gemeente benaderd voor het ontwikkelen van het gebied tussen het Korenpad en de Maternusstraat. De ontwikkeling zag toe op het bouwen van tweewoningen op twee bouw kavels, die beide worden ontsloten via een nieuw aan te leggen openbare weg over het perceel Korenpad 3. Indienster was en is bereid om aan een dergelijke ontwikkeling mee te werken. De reden dat die ontwikkeling niet van de grond is gekomen, is enkel en alleen dat de initiatiefnemer van het nu voorliggend plan slechts mee wilde werken indien indienster haar perceel verder onder de marktprijs aan hem zou verkopen.	Zowel door initiatiefnemer als de gemeente is met indienster gesproken over mogelijkheden om ook haar perceel om te zetten naar de bestemming 'wonen'. Hierover hebben onderhandelingen plaatsgevonden. Deze onderhandelingen hebben voor beide partijen niet geleid tot een gewenst resultaat. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

5.4	Daarnaast ziet indienster ook nog andere mogelijkheden. Het perceel van indienster is niet alleen geschikt voor het bouwen van een vrijstaande woning maar leent zich ook goed voor de bouw van meerdere starterswoningen. Aan starterswoningen bestaat een grote behoefte binnen de gemeente.	Het bouwen van levensloopbestendige woningen (bijvoorbeeld voor senioren) is goed voor de gehele woningmarkt omdat dat zorgt voor meer doorstroming. Deze doorstroming helpt andere woningzoekenden bij het vinden van een eerste of volgende woning. Het is niet zo dat slechts voor starters gebouwd mag worden. Uit de woonvisie blijkt dat de gemeente zich met name richt op de marktsegmenten die nu nog te beperkt aanwezig zijn in de gemeente. Dit zijn betaalbare woonruimten voor starters en levensloopbestendige woningen. Onderhavig (ontwerp)bestemmingsplan ziet toe op het realiseren van één levensloopbestendige woning. Naast het levensloopbestendig maken van woningen, is ook de toevoeging van levensloopbestendige nieuwbouw mogelijk op grond van de Woonvisie 2020-2030. Aan dit type woningen is behoefte binnen de gemeente. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
5.5	Aan het perceel van indienster is de bestemmingsplan 'bedrijf' toegekend met een milieucategorie 2. Dit is een lichte bedrijfscategorie maar de bedrijfsbestemming ligt wel tot de kadastrale grens. Volgens de VNG-brochure moet een richtafstand van 30 meter worden aangehouden. De nieuw te bouwen woning voldoet niet aan deze richtafstand. Sterker nog, het gehele plangebied van het ontwerpbestemmingsplan valt binnen de richtafstand, uitgezonderd het eerste stukje van het beoogde toegangspad. De ontwikkeling voldoet ook niet aan de richtafstand die geldt voor het bedrijf gelegen aan de Beeksweg 9/9A.	In de omgeving zijn er twee locaties met een bedrijfsbestemming, te weten de Maternusstraat 10 en de Beeksweg 9/9a. Op deze locaties zijn bedrijven toegestaan tot een milieucategorie 2. Uit oogpunt van een goede woon- en milieusituatie mag het initiatief geen belemmering voor het huidige en toekomstige functioneren van de omringende bedrijvigheid en andersom dat de omringende bedrijvigheid in de toekomst voor een niet-acceptabele woonsituatie zal zorgen. De voor bedrijven met een milieucategorie 2 geldt een richtafstand van maximaal 30 meter. De te ontwikkelen woning is gelegen binnen deze richtafstand. Omdat er al meerdere woningen gelegen zijn binnen een kortere afstand van 30 meter, en ook grenzend aan, de bestaande bedrijfsbestemmingen wordt de bedrijven niet in hun belangen geschaad. Ook leidt de ontwikkeling niet tot een onaanvaardbare woonsituatie ter plaatse.

		Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
5.6	Als laatste verwijst indienster er nog op dat de bouw van de woning pas mogelijk is nadat de daar aanwezige bodem- en grondwaterverontreiniging is gesaneerd. Op 28 januari 2020 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Brabant bij beschikking vastgesteld dat sprake is van een ernstige bodemverontreiniging en hebben zij ook ingestemd met het saneringsplan. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is geconcludeerd dat eerst de bodemsanering moet plaatsvinden voordat die bodem geschikt is voor de voorgenomen functie wonen. Ten onrechte is dat echter niet in (voorwaardelijke verplichting in) het bestemmingsplan vastgelegd.	Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst is overeengekomen dat de benodigde vergunningen voor het uitvoeren van het bouwplan niet eerder wordt verleend nadat een verkennend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en daaruit blijkt dat de bodem van het perceel plaatselijk bekend Korenpad 3 te Diessen (kadastraal bekend gemeente Diessen, sectie C, perceelsnummer 6283) geschikt is voor wonen. Ook uit de omgevingswet volgt dat er niet eerder een omgevingsvergunning kan worden verleend voordat uit een bodemonderzoek blijkt dat de grond geschikt is voor wonen. Om tegemoet te komen aan de zienswijze wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.