

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Vroonacker IV, Diessen”

In het kader van de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan “Vroonacker IV, Diessen”, met als IMRO-codering “NL.IMRO.0798.BPVroonackerIV-ON01” 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 23 november 2023 tot en met 3 januari 2024.

Nummer	Zienswijzen (samengevat)	Reactie gemeente
1	5.1.2.e Diessen	
1.1	Indiener wenst de goothoogte van de patiowoningen te verhogen van 3 meter naar 3,5 meter, omdat bij de uitvoer van de patiowoningen met een plat dak een goothoogte van 3 meter niet toereikend zou zijn. De onderkant van het plafond zal dan 2,60 meter bedragen, met daarbovenop nog het betonnen dakbeschot, isolatie en eventuele zonnepanelen.	De goot- en bouwhoogte van de patiowoningen is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen op respectievelijk 3 en 4,5 meter. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de goothoogte verhoogd naar 3,30 meter. Op deze manier kan rekening gehouden worden met de dikte van het (dakvloer-)pakket, de isolatielaag en afschotlaag. >> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de verbeelding is de goothoogte aangepast naar 3,30 meter.
2	Provincie Noord-Brabant	
2.1	De provincie geeft aan in beginsel te kunnen instemmen met het bestemmingsplan. De provincie wijst erop dat het landschappelijk inpassingsplan echter nog niet gereed is, zoals aangegeven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, en nog geen deel uitmaakt van de stukken. De provincie geeft aan dat dit vóór de vaststelling feitelijk, juridisch en financieel geborgd moet zijn in het plan. Daarbij ziet de provincie kansen om een gedeelte van de bestemming ‘groen’, met name aan de buitenzijde en zuidzijde van het plangebied, in te richten voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze gronden moeten een aparte aanduiding krijgen én inzichtelijk moet gemaakt worden hoe het vereiste bedrag (1 % van de gronduitgifte) wordt besteed. De landschappelijke maatregelen moeten volgens de provincie gebaseerd zijn op een analyse van het gebied.	Inmiddels is er een concreet inrichtingsplan met beplantingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan met beplantingsplan is met de provincie gedeeld, waarna de provincie akkoord is gegaan. De investeringen die kunnen worden meegeteld als kwaliteitsverbetering van het landschap binnen het plangebied is minder dan de beoogde 1% van de grondwaarde. In het beplantingsplan is dit nader onderbouwd en weergegeven. Het overige bedrag zal aan een ander project ter bevordering van de kwaliteit van het landschap, worden bijgedragen. Dit wordt geborgd in de regels. Op de verbeelding binnen de bestemming ‘groen’ is de landschappelijke inpassing aangeduid met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing’. >> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In bijlage 2 van de toelichting en bijlage 2 van de regels is het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd. Dit is tevens beschreven in paragraaf 3.1 van de toelichting. In de verbeelding is binnen de bestemming ‘groen’ een functieaanduiding toegevoegd.



3	5.1.2.e	Diessen	
3.1	Indiener geeft aan dat het verkeersonderzoek niet bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Indiener vindt de keuze om de woonwijk op twee punten te ontsluiten onnavolgbaar. Indiener is bekend met een verkeersonderzoek (d.d. 12 september 2022), welke voorzag in het ontsluiten van het plangebied op 4 punten. In dit onderzoek was tevens sprake van ontsluiting op de Westerwijk en de Waterstraat. Indiener stelt dat ontsluiting op de Waterstraat en de Westerwijk wenselijker is. Via deze wegen kan zonder enige obstakel de Beekseweg en de Julianastraat bereikt worden. Gelet op het voorstaande kan indiener zich niet vinden in de gemaakte keuze voor de ontsluiting.	Het is een juiste constatering dat het verkeersonderzoek niet als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan was toegevoegd. Het verkeersonderzoek is echter bij het vastgestelde bestemmingsplan alsnog bijgevoegd. De ontsluitingen via de Waterstraat en Westerwijk zijn onderzocht. Deze zuidelijke en westelijke ontsluiting hebben als nadeel dat ze aansluiten op een erftoegangsweg met een maximale snelheid van 60 km/u en er een grote infrastructurele ingreep nodig is. Dit is niet het geval bij een aansluiting aan de noord- en de oostzijde van het plangebied. Een zuidelijke ontsluiting aan de Westerwijk heeft een kleinere kans op doorgaand verkeer, maar heeft echter als nadeel dat er grotere infrastructurele (en daarmee financiële) ingrepen noodzakelijk zijn om tot een verkeersveilige wegenstructuur te komen. Zo is een verplaatsing van de komgrens tot voor de aansluiting op Vroonacker IV noodzakelijk en moet het wegprofiel met klinkerbestrating doorgetrokken worden tot aan de nieuwe komgrens. Daarnaast ontstaan lange rechtstanden binnen het plangebied Vroonacker IV, waardoor extra snelheid remmende maatregelen nodig zijn. Daarbij zorgt een ontsluiting via de Westerwijk voor een forse doorsnijding van het groen/blauwe landschappelijk kader. Dit kader is juist opgezet om de uitbreiding los te laten liggen van de lintbebouwing aan de Westerwijk en de Waterstraat en dient een ononderbroken landschappelijk zone te vormen. Ook een aansluiting richting de Waterstraat is onwenselijk vanwege bovenstaande redenen. Dit doorkruist het open landschap en creëert een onnodige nieuwe weg, parallel aan de Westerwijk. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat een extra ontsluiting niet nodig is. >> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In bijlage 3 van de toelichting is het verkeersonderzoek bijgevoegd.	
3.2	Indiener stelt dat niet voldaan wordt aan het Parkeerbeleidsplan 2015 – 2020 van de gemeente. Zo worden er geen openbare parkeerplaatsen aangelegd en wordt er slechts ruimte gereserveerd voor parkeerplaatsen, afhankelijk van de vraag. Volgens indiener moet bij nieuwbouw altijd aan de parkeernorm voldaan worden. Daarbij vreest indiener voor te weinig parkeerplaatsen in het plan en wenst indiener vrij te blijven van mensen die bij indiener in de straat gaan parkeren.	Het plan voldoet aan het Parkeerbeleidsplan 2015-2020, waaronder de aanleg van openbare parkeerplekken. Dit wordt gemotiveerd in paragraaf 3.1 en bijlage 3 (verkeersonderzoek) van de toelichting. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.	



3.3	Indiener geeft aan dat het genoemde aantal woningen op twee plekken in de toelichting niet gelijk is. Indiener stelt dat daarom niet getoetst kan worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.	De ontwikkeling betreft maximaal 195 woningen. Dit is een toename ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit aantal wordt gecorrigeerd in de toelichting. Ook de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt hierop aangepast. >> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de toelichting is het aantal woningen aangepast. Ook is de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking aangepast.
3.4	Indiener stelt de inhoudelijke toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet correct is uitgevoerd. Gesteld wordt dat een actuele, concrete en cijfermatige onderbouwing ontbreekt. Er wordt een algemeen afgeleide gemaakt, waarbij deze wordt afgezet tegen een onbenoemde hoeveelheid harde plancapaciteit. Daarnaast is het ook niet duidelijk hoe deze onderbouwing zich verhoudt tot de onderbouwing die is toegevoegd aan de Woonvisie 2020-2030 waarin een andere behoefte wordt genoemd. Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt gesteld dat 60% van de beoogde woningbouwontwikkeling niet in de kwalitatieve behoefte van voor starters en ouderen voorziet.	Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. Veel provincies en regio's hebben een systeem van woonprogrammering om tekorten en overschotten aan woningen te voorkomen. Voor Vroonacker IV is gebruik gemaakt van de prognoses van Midden-Noord Brabant. Naast kwantitatieve aspecten kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus. Hiertoe is gebruik gemaakt van de gemeentelijke woonvisie. De kwalitatieve behoefte die hier geschetst wordt is afgeleid uit regionaal afgestemde gegevens. Dat daarbij een verschil zit in de behoefte zoals geschetst in de Woonvisie is daarbij te verklaren door het verschil in schaalniveau (regionaal en gemeentelijk). Vroonacker IV is daarnaast in de Regionale Woondeal aangewezen als zogenaamde sleutellocatie. Voor sleutellocaties, bij ondertekening woondeal, kan er sprake zijn van afwijking van de criteria. Regiogemeenten hebben aangegeven in te stemmen met de aantallen en segmentering van de woningen in het plan. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.5	Ten aanzien van het bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, stelt indiener dat tevens gekeken had moeten worden naar andere kernen binnen de gemeente. Daarbij wordt gesteld dat binnen de kern Diessen wel plek is op een deel van het bestaande bedrijventerrein welke nog onbebouwd is. Daarnaast had het lint aan de Deusonelaan doorgetrokken kunnen worden tot aan de Westerwijk, mede aangezien de westelijke rand van Diessen reeds is aangemerkt als 'Verstedelijking afweegbaar'.	De keuze voor deze locatie komt mede voort omdat de locatie door de provincie is aangewezen als een voor verstedelijking afweegbaar gebied. Voor de invulling van dit stedelijk afweegbare gebied zijn de landschappelijke onderlegger (bodem en water) en de karakteristieken van omringende bebouwde omgeving leidend geweest. In het plangebied is een hoogteverschil van ca. 1 meter. Op het hoge deel worden de woningen gerealiseerd, in het lage deel is ruimte voor het benodigde water en groen als onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Daarbij is het ook belangrijk dat belangrijke doorzichten vanaf de Deusonelaan, Westerwijk en Waterstraat naar het plangebied in stand blijven. De bestaande



		open ruimtes en brinken, zoals deze ook zijn ingezet bij de stedenbouwkundige opzet van de bestaande wijk Vroonacker II en III, maken ook voor dit nieuwe plangebied het verschil. Het realiseren van woningen op het bestaande bedrijventerrein is daarbij geen realistisch alternatief. Het realiseren van woningen op of nabij een bedrijventerrein waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan, stuit op belemmeringen vanuit milieu; het creëren van een woonwijk met een goed woon- en leefklimaat is nagenoeg onmogelijk. Daarnaast vormen de woningen ook een belemmering voor de bestaande bedrijvigheid en mogelijke uitbreiding hiervan. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.6	Indiener geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Zo wordt in de optiek van indiener ten onrechte voorgesteld om een kaartaanpassing van de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' te doen, aangezien niet voldaan wordt aan artikel 3.6 lid 1 in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Daarin wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik omschreven. Volgens indiener dient de toedeling van functies in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied plaats te vinden.	De uitbreiding vindt grotendeels plaats binnen het aangewezen gebied 'Verstedelijking afweegbaar'. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan op de bestaande dorpskern en infrastructuur, waardoor sprake is van een ruimtelijk verantwoorde afronding van het bebouwde gebied. Verder is er vanuit kwalitatieve overwegingen en de feitelijke situatie onvoldoende ruimte binnen het bestaande ruimtebeslag, waardoor uitbreiding op deze locatie in overeenstemming is met de bepalingen van de IOV. De kaartaanpassing is daarom een logische en noodzakelijke stap om een zorgvuldige ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Op het moment van vaststellen van onderhavig bestemmingsplan is de (nieuwe) provinciale Omgevingsverordening al geruime tijd van kracht. De provincie heeft aangegeven dat het plan voldoet aan artikel 5.9 (lagenbenadering) en 5.56 Omgevingsverordening (afwijkende regels stedelijke ontwikkeling). Daarmee is de voorgestelde uitbreidingsrichting voor verstedelijking passend binnen de regels. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.7	Het plan is volgens indiener in strijd met artikel 3.7 van de IOV (de lagenbenadering), aangezien de aspecten infrastructuur en energie niet in het bestemmingsplan terugkomen.	De aspecten infrastructuur en energie zijn toegevoegd in hoofdstuk 5 van de toelichting. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.8	Ten aanzien van artikel 3.8 van de IOV (meerwaardecreatie) geeft indiener aan dat in de toelichting een beschrijving van een evenwichtige benadering ontbreekt.	Er is sprake van meerwaardecreatie, aangezien het plan tegemoet komt aan de enorme vraag naar woningen, kwaliteitsverbetering van het landschap en een forse impuls in de leefbaarheid van Diessen. Dit is in hoofdstuk 4 van de toelichting beschreven.



		>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.9	Ten aanzien van artikel 3.9 van de IOV (kwaliteitsverbetering landschap), vindt indiener het berekende bedrag voor de investering in de kwaliteitsverbetering, gelet op de investering van andere plannen, erg weinig. Daarnaast vindt indiener het onduidelijk hoe dit bedrag geïnventariseerd zal worden, omdat de mogelijkheid opgehouden wordt om het bedrag elders te investeren. Indiener geeft daarnaast aan dat een landschappelijk inpassingsplan mist.	De minimale investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt bepaald op basis van de regionale werkafspraken en bedraagt 1% van de uitgifteprijs van de grond (voor Vroonacker IV is dit circa € 194.000 excl. BTW). Dit bedrag zal geïnvesteerd worden in de landschappelijke kwaliteitsverbetering aan de randen van Vroonacker IV en indien nodig ook in andere projecten waarbinnen een deel van dit bedrag besteed zou kunnen worden. De besteding vindt plaats in afstemming met de provincie. Het beleid schrijft geen directe koppeling met projecten voor, maar hanteert de 1%-regel als norm. De gemeente volgt daarmee het vastgestelde beleid, en de investering is passend binnen de gestelde kaders. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.10	Indiener geeft aan dat het gebruik van de gronden voor wonen pas is toegestaan als uitvoering is gegeven aan het landschappelijk inpassingsplan, zoals in de voorwaardelijke verplichting is geregeld. Dit is volgens indiener in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel, omdat dit een nader afwegingsmoment betreft voor de vraag of het gebruik als wonen is toegestaan. Volgens jurisprudentie is dit volgens indiener verboden.	Het hanteren van een voorwaardelijke verplichting in een bestemmingsplan is een gebruikelijke manier om te borgen dat een landschappelijk inpassingsplan uitgevoerd wordt. Zonder voorwaardelijke verplichting is er geen zekerheid dat dit gebeurt. In de voorwaardelijke verplichting wordt het gebruik van de woningen pas toegestaan als uitvoer is gegeven aan het landschappelijk inpassingsplan. Een benadering, waarin met de bouw van de woningen pas mag worden gestart als uitvoer is gegeven aan het landschappelijk inpassingsplan, is praktisch niet uitvoerbaar omdat de bouwwerkzaamheden de groenelementen uit het landschappelijk inpassingsplan zullen beschadigen. In de aangehaalde jurisprudentie is het nadere afwegingsmoment afhankelijk van een beoordeling van de effecten van een bed & breakfast. In onderhavig geval betreft het nadere afwegingsmoment voor het in gebruik nemen van de woningen geen effectenbeoordeling. Op voorhand is duidelijk dat het landschappelijk inpassingsplan akkoord is bevonden en uitvoerbaar is. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.11	Indiener geeft aan dat niet voldaan wordt aan artikel 3.43 van de IOV (afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar). Zo is niet gekeken naar andere locaties binnen Diessen voor woningbouw, zoals het gebied wat als 'bedrijf' is bestemd of het noordelijk deel van Diessen. Ook is volgens indiener niet gekeken naar andere kernen.	Zoals artikel 3.43 onder a van de IOV aangeeft, moet er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar zijn. Voor Vroonacker IV is een integrale afweging gemaakt. Daarbij is gekeken naar de woningbehoefte en het aantal noodzakelijk te realiseren woningen. Andere locaties binnen Diessen voldoen vanuit feitelijke, maar ook kwalitatieve overwegingen niet in voldoende ruimte om een plan van onderhavige omvang te realiseren. De rest van de overwegingen zijn in de toelichting omschreven. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.



3.12	Indiener geeft aan dat niet getoetst is aan artikel 3.46 van de IOV (verkeersdoeleinden). Zo had op basis van dit artikel gemotiveerd moeten worden waarom de aanleg van de weg nodig is, alsmede een verantwoording voor de keuze van het tracé. Dit ontbreekt volgens indiener in het bestemmingsplan.	In de paragraaf 'ontsluiting' wordt ingegaan op het verkeersaspect en wordt ingegaan op de ontsluiting via de Deusonelaan. Aan het bestemmingsplan is het verkeersonderzoek toegevoegd, waar tevens ingegaan wordt op de noodzaak van de aanleg van de weg en de verantwoording voor de keuze van het tracé. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.13	Uit de Structuurvisie en de woonvisie van de gemeente volgt dat woningbouwontwikkeling vooral gericht moet zijn op meer aanbod voor starters en senioren en meer aanbod in de sociale sector (met streefbouwwaarden van 30% sociale huur en 40% betaalbare koop). Indiener stelt dat onderhavig plan voor maar voor 40% betrekking heeft hierop.	De gemeenteraad van Hilvarenbeek heeft in zijn vergadering van 8 juni 2023 het "Addendum op de Woonvisie Hilvarenbeek 2020-2030" vastgesteld. Met het Addendum wordt de Woonvisie 2020-2030 uit 2019 op een aantal onderdelen aangepast en geactualiseerd. De locatie Vroonacker IV is daarbij in de Regionale Woondeal aangewezen als zogenaamde sleutellocatie, omdat het plan onder andere een substantiële bijdrage levert aan de lokale opgave. Voor sleutellocaties kan er sprake zijn van afwijking van de criteria. Voor Vroonacker IV heeft de gemeenteraad eerder (op 2 februari 2023) een besluit genomen dat er, gezien de extra investering in een groen en duurzaam ontwerp en de kwaliteit van de openbare ruimte, binnen het plan 20% sociale koop en 20% sociale huur moet worden opgericht. Dit is vertaald in het woningbouwprogramma. Deze percentages zijn tevens recent met de regiegemeenten afgestemd. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.14	In paragraaf 8.2.10 van de Structuurvisie wordt volgens indiener voor het onderhavige gebied uiteengezet dat deze bedoeld is voor nieuwe bedrijventerreinen. Gelet daarop acht indiener het niet aanvaardbaar om de locatie te faciliteren voor woningbouw.	Sinds de vaststelling van de Structuurvisie uit 2010 is de ruimtelijke behoefte sterk veranderd. De behoefte naar woningen is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen. De Structuurvisie sluit het toevoegen van nieuwe woongebieden binnen de aanduiding 'transformatie afweegbaar' niet uit. Mede gezien het feit dat het bestaande bedrijventerrein in Diessen deels onbebouwd is, is het voor Diessen wenselijker om in dit gebied woningen toe te voegen. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.15	Indiener geeft aan dat in het vigerende bestemmingsplan de percelen de aanduiding 'overige zone – akkercomplex' hebben, waardoor het belangrijk is om de kenmerkende openheid te behouden en te herstellen, alsmede de nog aanwezige bolle maaiveldligging. Deze kenmerkende openheid wordt volgens indiener met het plan teniet gedaan.	Het plan borduurt voort op (cultuur)historische patronen. Het historisch patroon vormt op een natuurlijke wijze de begrenzing van de bebouwing. Daarnaast worden historische structuren opgepakt en zichtbaar gemaakt in de verkaveling. Het bestaande historische zandpad vormt de noordelijke begrenzing van de verkaveling en een belangrijke structuurlijn. In het zuidwestelijk deel, in de oksel van de Westerwijk en de Waterstraat, is altijd sprake geweest van opstaande groenelementen en openheid. Dit deel wordt dan ook niet bebouwd. Met een zorgvuldige situering van nieuwe, inheemse beplanting maken we het historische patroon meer zichtbaar. De Westerwijk en de Waterstraat zijn historische bebouwingslinten die altijd vrij in het landschap hebben gelegen. Kenmerkend van het verkavelingspatroon zijn de groen omlijste



		boerenerven die aan deze linten zijn ontstaan. Dit bebouwingspatroon is inspiratie geweest als deel van de nieuwe verkaveling voor Vroonacker IV. De nieuw opgezette erven verwijzen naar het cultuurhistorisch patroon in de omgeving. Om te voorkomen dat deze linten 'vastgroeien' aan het dorp Diessen is het voorwaarde dat de uitbreiding los komt te liggen van deze waardevolle linten. De landschappelijke onderlegger (bodem en water), de karakteristieken van omringende bebouwde omgeving vormen de basis de stedenbouwkundige opzet. Ook in het inrichtingsplan borduren we hierop voort. Hierin is in zeer sterke mate rekening gehouden met het cultuurhistorische landschap. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.16	Indiener geeft aan dat het aantal woningen dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt genoemd inconsistent is. Daarnaast is er geen verkeersonderzoek bij het bestemmingsplan bijgevoegd. Volgens indiener is de vormvrije m.e.r.-beoordeling daarmee onvolledig.	Het aantal woningen dat is genoemd in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is inderdaad niet consistent. Het Stedenbouwkundige plan is inmiddels aangepast en het aantal beoogde woningen bedraagt nu 195 (dit aantal is als maximum in de regels opgenomen). Het verkeersonderzoek wordt aan het bestemmingsplan bijgevoegd. Hiermee is de vormvrije m.e.r.-beoordeling volledig. In de vormvrije m.e.r.-notitie is het aantal woningen aangepast naar 195. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Als bijlage 3 bij de toelichting is het verkeersonderzoek bijgevoegd. Daarnaast is het aantal woningen in de m.e.r.-notitie bijgesteld en is het maximum aantal woningen in de regels opgenomen.
3.17	Ten aanzien van stikstof ontstaat er volgens indiener niet meer depositie dan 0,00 mol/ha/jaar doordat er gebruik wordt gemaakt van intern salderen. Voor intern salderen wordt gewezen op het beëindigen van de agrarische activiteiten ter plaatse. Dit is aanvaardbaar als onomstotelijk vaststaat dat de activiteiten uitsluitend zijn beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Indiener stelt dat onvoldoende is aangetoond dat onomstotelijk vaststaat dat de activiteiten uitsluitend zijn beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt.	In de stikstofberekening van het ontwerpbestemmingsplan wordt het intern salderen op basis van het beëindigen van agrarische activiteiten wel genoemd, maar hierop is de berekening niet gebaseerd. In de stikstofberekening wordt het feit dat gestopt wordt met bemesten van de gronden omdat deze in de toekomstige situatie bestemd zijn voor wonen, infrastructuur of openbaar groen ingezet om de berekening rond te krijgen. Echter, het stikstofdossier is volop in ontwikkeling. Sinds de Raad van State heeft bepaald dat intern salderen niet meer toegestaan is in de voortoets stikstof, moet in een passende beoordeling aangetoond worden dat significante negatieve effecten zijn uit te sluiten op Natura 2000-gebieden. Voor het bestemmingsplan is een passende beoordeling opgesteld. Uit deze beoordeling volgt dat significante negatieve effecten zijn uit te sluiten.



		>> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In bijlage 13 van de toelichting is een passende beoordeling toegevoegd.
3.18	In de quickscan natuurwetgeving wordt volgens indiener geconstateerd dat er nader onderzoek nodig is naar meerdere beschermde diersoorten. In de optiek van de indiener had niet kunnen worden overgegaan tot vaststelling van het plan, aangezien het soortenbeschermingsregime in de Wnb de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Slechts na nader onderzoek kan volgens indiener worden gezien of het plan uitvoerbaar is. Dit onderzoek kan volgens indiener niet worden doorgeschoven naar de fase van vergunningverlening.	De bevindingen van uit de quickscan natuurwetgeving geven aan dat aanvullende onderzoeken naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, steenuil en buizerd noodzakelijk zijn. Tussen 1 februari en 30 april 2024 is het plangebied en de omgeving daartoe driemaal bezocht door een ecooloog. De conclusies zijn beschreven in het aanvullend faunaonderzoek. Dit aanvullend onderzoek is bijgevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Als bijlage bij de toelichting is een aanvullend fauna-onderzoek bijgevoegd.
3.19	In de optiek van de indiener had ter plaatse van de patiowoningen gekozen moeten worden voor een plat dak zonder lessenaarsconstructie, waarmee zowel de bouw- en goothoogte gelijk blijven op 3 meter. Volgens indiener biedt dit behoud van het zicht en rust, waarbij de stedenbouwkundige opzet behouden blijft.	Middels de lage patiobebouwing achter de woningen aan de Deusonelaan wordt voorzien in een passende overgang tussen de bestaande en nieuwe woningen. De patiowoningen hebben een lessenaarsconstructie, waardoor deze beter aansluiten bij de bestaande en nieuwe omgeving dan enkel met een platte afdekking. De woningen zijn beduidend lager dan de andere woningen binnen het plangebied. Middels deze hoogtebeperking wordt getracht de uitzichtbeperking zo beperkt mogelijk te houden. Daarbij bestaat er geen recht op het hebben van een vrij uitzicht. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.20	Indiener geeft aan dat ten noorden van het plangebied een grote ruimte resteert met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' die nu nog ongebruikt blijft. Gelet daarop wordt volgens indiener niet voldaan aan artikel 5.3 sub c van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierin staat dat de wijziging moet passen binnen de uitgangspunten en basisprincipes van de verordening. Volgens de verordening moet de herbegrenzing noodzakelijk zijn in verband met een stedelijke ontwikkeling die leidt tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit, en moet de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar zijn. Indiener stelt echter dat	Het feit dat er elders nog ruimte beschikbaar is, betekent niet automatisch dat het huidige plan in strijd is met de verordening. De beoordeling richt zich op de vraag of de locatiekeuze ruimtelijk aanvaardbaar en passend is binnen de beleidskaders. Dat is hier het geval, zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan een zorgvuldige afronding van de dorpsrand en sluit aan bij de bestaande bebouwingsstructuur, wat leidt tot een verbeterd en samenhangend ruimtelijk beeld. Ook is gekozen voor een landschappelijke inpassing die het overgangsgebied tussen bebouwing en open landschap versterkt. Daarmee wordt niet alleen recht gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit, maar blijft ook de landschappelijke waarde behouden en zelfs versterkt. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.



	van een stedenbouwkundige verbetering geen sprake is, aangezien het open landschap verdwijnt.	
4	5.1.2.e Diessen	
4.1	De gronden van indiener (met als kadastraal kenmerk 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e) zijn bestemd en in gebruik als agrarische grond. Een deel van de gronden wordt bestemd voor wonen en een deel voor de noodzakelijke ontsluiting van de wijk. Echter, een deel van bovengenoemde percelen is buiten het plan gelaten en behoudt daarmee de huidige agrarische bestemming. De kleine afmetingen van deze percelen maken agrarisch gebruik volgens indiener praktisch niet meer mogelijk. Volgens indiener is geen sprake meer van een goed economisch agrarisch gebruik.	Met indiener is overeenstemming bereikt over het gebruik en bestemmen van de gronden. De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is uitgebreid. Hierdoor ontstaat extra openbaar groen waardoor een doorgaande openbare groenstructuur kan worden gerealiseerd. >> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De verbeelding is aangepast.
4.2	Indiener geeft aan dat gewasbeschermingsmiddelen zijn toegestaan en dat het in het kader van een goed woon- en leefklimaat niet wenselijk is dat nieuwe omwonenden in de buurt komen te wonen.	Deze percelen zijn niet geregistreerd als landbouwpercelen in de BRP. Op deze percelen zijn in het recente verleden geen professionele (chemische) gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Dit volgt uit het rapport van CLM, waarin een inschatting wordt gemaakt over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen rondom de beoogde woonwijk. Dit rapport is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Daarnaast wordt in het plan een spuitvrije zone van 50 meter aangehouden. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het onderzoek van CLM is als bijlage 16 bij de toelichting bijgevoegd. In bijlage 18 is een afwegingsnotitie over het aanbrengen van spuitvrije zones bijgevoegd.
4.3	Indiener verzoekt om de agrarische percelen als onderdeel van de gehele woningbouwontwikkeling op te nemen in het bestemmingsplan.	Woningbouw op de agrarische percelen die de agrarische bestemming behouden past niet binnen de stedenbouwkundige visie en is daarom niet gewenst. De ondergrond, het bestaande waardevolle landschap en de (cultuur)historische situatie geven de kaders voor een duurzame invulling van het nieuwe woongebied. Voor de kavels aan de Deusonelaan is een bepaalde openheid tussen de nieuwe bebouwing en de nieuwe woningen noodzakelijk, zodat de belangrijke zichtlijnen naar het open landschap gehandhaafd kunnen blijven. De percelen waarop geen woningbouw komt worden in het bestemmingsplan bestemd tot 'groen' of 'verkeer', ten behoeve van landschappelijke inrichting, waterberging en infrastructuur. Dit is daarmee onderdeel van de duurzame gebiedsontwikkeling.



		>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
5	5.1.2.e Diessen	
5.1	Indiener geeft aan te begrijpen dat er geen recht is op het hebben van een vrij uitzicht, maar stelt dat sprake is van onnodige, opdringerige woningbouw. Indiener verwijst naar de stook, grenzend aan de achtertuin waar patiowoningen beoogd worden. Indiener is niet tegen woningbouw ter plaatse, maar wel tegen de gekozen stedenbouwkundige invulling. Indiener vindt dat deze woningen niet passen binnen de stedenbouwkundige structuur van de woonerven. Indiener wenst een buffer tussen de achtertuin en de beoogde woning, zodat vergunningsvrij niet tot direct op de erfgrans gebouwd kan worden. Als dit niet gebeurt, meent indiener dat een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt vanwege verlies van privacy, toename door geluid en verlies van uitzicht.	Bij de invulling van het plangebied is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de bestaande omgeving. Door tegen de achterkanten van de Deusonelaan alleen een lagere bouw mogelijk te maken, wordt een verlies van privacy beperkt en uitzicht zoveel als mogelijk behouden. Daarnaast heeft de gemeente de bewoners van de Deusonelaan aangeboden om een strook (gelegen tussen de eigen achtertuin en de nieuwe uitgeefbare kavels) grond aan te kopen, zodat desgewenst een buffer gecreëerd kon worden. Indiener heeft daarbij aangegeven van het aanbod gebruik te willen maken. Naar aanleiding van de zienswijze wordt voor de patiowoningen een aparte bestemming opgenomen, namelijk 'Wonen – 2'. Binnen deze woonbestemming worden de patiowoningen nader gedetailleerd bestemd. Zo is hierin een bebouwingszone opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw dient te worden opgericht. Een mogelijke opbouw met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter dient daarmee opgericht te worden aan de voorzijde van de woning. De opbouw is daarmee het verste weg gelegen vanaf de achtertuinen aan de Deusonelaan. Daarnaast was in de regels van het ontwerpbestemmingsplan niet vastgelegd dat de woningen gebouwd moeten worden in de gevellijn aan de voorzijde. Daarmee waren de woningen ook dieper op het perceel, en dus dicht bij de achterzijde van de bestaande achtertuinen, mogelijk. Dit wordt nu begrensd door in de regels van het bestemmingsplan op te nemen dat de patiowoningen moeten worden gebouwd in de gevellijn die is aangegeven op de verbeelding. Tot slot was de kaprichting van de patiowoningen in het beeldkwaliteitsplan van het ontwerpbestemmingsplan vrij. Hiermee bestond de mogelijkheid om de kap met de hoogste zijde aan de achtergevel te situeren. Daarmee kon er inkijk ontstaan in de bestaande achtertuinen aan de Deusonelaan. Om inkijk te beperken, wordt nu de vrijheid van de kaprichting in het beeldkwaliteitsplan beperkt, waardoor het niet meer mogelijk is het hoogste gedeelte van de kap aan de achtergevel te situeren. Hiermee wordt inkijk op de bestaande achtertuinen beperkt. >> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen – 2' toegevoegd. Ook is het beeldkwaliteitsplan aangepast.



5.2	Indiener beweert dat er afspraken gemaakt zijn tussen een oud-raadslid, zijn zoon en de gemeente, waardoor het creëren van meer afstand en ruimte niet mogelijk is. Zij zouden grondeigenaar zijn van enkele van deze percelen. Gesteld wordt dat het college (financiële) belangen van enkele grondeigenaren laat prevaleren boven de belangen van de bewoners van de Deusonelaan en boven het algemeen belang. Indiener stelt dat sprake is van onbehoorlijk bestuur en détournement de pouvoir.	Het college heeft gronden aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied Vroonacker IV. Het doel van deze ontwikkeling is woningen te bouwen voor woningzoekenden. Dit, binnen de kaders die de gemeenteraad voor deze ontwikkeling heeft gesteld. Het college handelt en handelde altijd met het oog op dit belang. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
6	5.1.2.e Diessen	
6.1	Indiener geeft aan zich zorgen te maken dat de privacy in het gedrang komt vanwege de (goot)hoogte van de woningen en de ligging van de woningen tegen het eigen perceel. Indiener geeft aan het belangrijk te vinden dat niet afgeweken wordt van de schetsen van het plan, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Aan deze zorgen kan volgens indiener tegemoet gekomen worden door een groenvoorziening aan te brengen en de woningen naar achter te schuiven. Ook kan de bouwhoogte naar beneden bijgesteld worden en zou de gemeente moeten toestaan dat bomen binnen 2 meter van de erfgrans aangeplant mogen worden om zicht te beperken.	Bij de invulling van het plangebied is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de bestaande omgeving. Door tegen de achterkanten van de Deusonelaan alleen een lagere bouw mogelijk te maken, wordt een verlies van privacy beperkt en uitkijk zoveel als mogelijk behouden. Daarnaast heeft de gemeente de bewoners van de Deusonelaan aangeboden om een strook grond aan te kopen, zodat desgewenst een buffer gecreëerd kon worden. Naar aanleiding van de zienswijze wordt voor de patiowoningen een aparte bestemming opgenomen, namelijk 'Wonen – 2'. Binnen deze woonbestemming worden de patiowoningen nader gedetailleerd bestemd. Zo is hierin een bebouwingszone opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw dient te worden opgericht. Een mogelijke opbouw met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter dient daarmee opgericht te worden aan de voorzijde van de woning. De opbouw is daarmee het verste weg gelegen vanaf de achtertuinen aan de Deusonelaan. Daarnaast was in de regels van het ontwerpbestemmingsplan niet vastgelegd dat de woningen gebouwd moesten worden in de gevellijn. Daarmee waren de woningen ook dieper op het perceel, en dus dichterbij de achterzijde van de bestaande achtertuinen, mogelijk. Dit wordt nu begrensd door in de regels van het bestemmingsplan op te nemen dat de patiowoningen moeten worden gebouwd in de gevellijn die is aangegeven op de verbeelding. Er bevindt zich één beoogde patiowoning aan de achterzijde van de achtertuin van indiener. Deze patiowoning heeft een maximale bouwhoogte van 4,5 meter. De kaprichting van deze patiowoning was volgens het beeldkwaliteitsplan van het ontwerpbestemmingsplan vrij. Hiermee bestond de mogelijkheid om de kap met de hoogste zijde aan de achtergevel te situeren. Daarmee kon er inkijk ontstaan in de bestaande achtertuinen aan de Deusonelaan. Om inkijk te beperken, wordt nu de vrijheid van de kaprichting in het beeldkwaliteitsplan



		beperkt, waardoor het niet meer mogelijk is het hoogste gedeelte van de kap aan de achtergevel te situeren. Hiermee wordt inkijk op de bestaande achtertuinen beperkt. Direct aan de achterzijde van de tuin van de woning van indiener, zal conform verzoek een strook grond worden geleverd welke voor een extra buffer zorgt tussen de achtertuin en de beoogde patiowoning. Deze strook krijgt een woonbestemming. De achtertuin grenst daarnaast voor het grootste gedeelte aan een openbare groenstrook, dat om tegemoet te komen aan de zienswijze van indiener, met een groenbestemming wordt bestemd in het bestemmingsplan. >> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De groenstrook is bestemd met de bestemming 'groen' en de passage m.b.t. de kaprichting in het beeldkwaliteitsplan is aangepast.
6.2	Indiener verzoekt om op de locaties waar groen- en verkeersvoorzieningen zijn gepland deze concreet te bestemmen met een groen- en verkeersbestemming.	Locaties waar verkeers- en groenvoorzieningen worden aangebracht zullen als zodanig worden bestemd. >> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de verbeelding worden groen- en verkeersbestemmingen toegevoegd op locaties die in het ontwerpbestemmingsplan waren bestemd als 'wonen'.
6.3	Op de hoek van het perceel van indiener is in het ontwerpbestemmingsplan een gevellijn ingetekend. Indiener geeft aan dat dit tot een inbreuk op de privacy zal leiden.	De ingetekende voorgevelrooilijn op deze locatie is per abuis opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan. Ter plaatse wordt geen woning beoogd, zoals ook in het beeldkwaliteitsplan is te zien. Dit wordt hersteld. >> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De gevellijn wordt verwijderd.
6.4	Daarnaast is het voor indiener van belang dat op het moment dat de grond wordt verkocht aan projectontwikkelaars, niet wordt afgeweken van de schetsen van het plan zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.	Het beeldkwaliteitsplan (met daarin opgenomen de definitieve verkaveling) is bijgevoegd aan de regels van het bestemmingsplan en daarmee juridisch bindend. Zodra projectontwikkelaars ter plaatse aan de slag gaan, zullen zij eerst nog een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen aan moeten vragen. Een van de beoordelingsregels voor dergelijke vergunning is daarbij het beeldkwaliteitsplan. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
7	5.1.2.e Diessen	



7.1	Indiener stelt dat het plan grote nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefgenot. Indiener benoemt dat er 24-uursgebruik ontstaat, evenals het kwijtraken van vrij uitzicht, rust en privacy. Indiener vindt een direct zicht op het eigen perceel onaanvaardbaar. Daarbij geeft indiener aan dat er nog geen invulling is voor de groenvoorziening aan de achterzijde van het perceel van indiener. Daarom moet volgens indiener een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden die een bepaalde hoogte van een groenvoorziening vastlegt. Ook vindt indiener dat er eisen gesteld moeten worden aan de dakvorm, zoals een plat dak of een kaprichting die niet uitkijkt op het perceel van indiener.	Bij de invulling van het plangebied is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de bestaande omgeving. Door tegen de achterkanten van de Deusonelaan alleen een lagere bouw mogelijk te maken, wordt een verlies van privacy beperkt en uitkijk zoveel als mogelijk behouden. Naar aanleiding van de zienswijze wordt voor de patiowoningen een aparte bestemming opgenomen, namelijk 'Wonen – 2'. Binnen deze woonbestemming worden de patiowoningen nader gedetailleerd bestemd. Zo is hierin een bebouwingszone opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw dient te worden opgericht. Een mogelijke opbouw met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter dient daarmee opgericht te worden aan de voorzijde van de woning. De opbouw is daarmee het verste weg gelegen vanaf de achtertuinen aan de Deusonelaan. Daarnaast was in de regels van het ontwerpbestemmingsplan niet vastgelegd dat de woningen gebouwd moeten worden in de gevellijn aan de voorzijde. Daarmee waren de woningen ook dieper op het perceel, en dus dichterbij de achterzijde van de bestaande achtertuinen, mogelijk. Dit wordt nu begrensd door in de regels van het bestemmingsplan op te nemen dat de patiowoningen moeten worden gebouwd in de gevellijn die is aangegeven op de verbeelding. Tot slot was de kaprichting van de patiowoningen in het beeldkwaliteitsplan van het ontwerpbestemmingsplan vrij. Hiermee bestond de mogelijkheid om de kap met de hoogste zijde aan de achtergevel te situeren. Daarmee kon er inkijk ontstaan in de bestaande achtertuinen aan de Deusonelaan. Om inkijk te beperken, wordt nu de vrijheid van de kaprichting in het beeldkwaliteitsplan beperkt, waardoor het niet meer mogelijk is het hoogste gedeelte van de kap aan de achtergevel te situeren. Hiermee wordt inkijk op de bestaande achtertuinen beperkt. >> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen – 2' toegevoegd. Ook is het beeldkwaliteitsplan aangepast.
7.2	Indiener stelt dat de verkeerstoename in de Deusonelaan fors zal toenemen. Indiener zou graag willen zien dat nader onderzoek wordt gedaan naar een ontsluiting via de Westerwijk of de Waterstraat.	Eventuele ontsluitingen via de Waterstraat en Westerwijk zijn onderzocht. Deze zuidelijke en westelijke ontsluiting hebben als nadeel dat ze aansluiten op een erftoegangsweg met een maximale snelheid van 60 km/u en er een grote infrastructurele ingreep nodig is. Dit is niet het geval bij een aansluiting aan de noord- en de oostzijde van het plangebied. Ook is een westelijke ontsluiting enkel mogelijk via aankoop van particuliere gronden. Er is aangetoond dat de verwachte toename van het verkeer in de Deusonelaan ruim binnen de normen blijft. Deze afwegingskaders maken de variant via Meiraap/Deusonelaan de voorkeursvariant. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.



8	Bewoners 5.1.2.e §12 Diessen	
8.1	Indiener verzoekt om het benodigde archeologische vervolgonderzoek op de locatie 5.1.2.e §12 uit te voeren, omdat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet aangetoond is als het aspect archeologie niet volledig onderzocht is. Daarnaast verzoekt indiener om de archeologische dubbelbestemming uit het bestemmingsplan 'buitengebied' op te nemen omdat deze minder streng is.	Het verkennend archeologisch rapport is beoordeeld door het Monumentenhuis. De conclusie hieruit is dat voor de locatie 5.1.2.e §12 geen nader archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd hoeft te worden. De archeologische dubbelbestemming wordt daarmee uit het bestemmingsplan gehaald ter plaatse van het erf 5.1.2.e §12. Deze conclusie is in lijn met de wens van indiener. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De archeologische dubbelbestemming is uit het bestemmingsplan gehaald.
9	5.1.2.e Diessen	
9.1	Indiener vreest voor een aantasting van de privacy en geeft aan dat er daarom geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Indiener merkt op dat er geen regels zijn met betrekking tot de kaprichting van de beoogde woningen achter de eigen achtertuin. Daarmee vreest indiener voor inkijk. Om aantasting van de privacy van de indiener zoveel mogelijk te voorkomen/beperken, stelt indiener voor om een groene bufferzone met hoge beplanting aan te leggen. Deze groene bufferzone moet volgens indiener de bestemming 'groen' krijgen en gewaarborgd worden middels een voorwaardelijke verplichting. Ook stelt indiener voor om de goot- en bouwhoogte van de bebouwing te verlagen en de afstand van de beoogde woningen tot aan de eigen perceelsgrens te vergroten. Tot slot stelt indiener voor om in de richting van het perceel van indiener te waarborgen dat een blinde muur wordt gerealiseerd.	Bij de invulling van het plangebied is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de bestaande omgeving. Door tegen de achterkanten van de Deusonelaan alleen een lagere bouw mogelijk te maken, wordt een verlies van privacy beperkt en uitkijk zoveel als mogelijk behouden. Daarnaast heeft de gemeente de bewoners van de Deusonelaan aangeboden om een strook grond aan te kopen, zodat desgewenst een buffer gecreëerd kon worden. In tweede instantie heeft indiener gemeld hier gebruik van te willen maken. Naar aanleiding van de zienswijze wordt voor de patiowoningen een aparte bestemming opgenomen, namelijk 'Wonen – 2'. Binnen deze woonbestemming worden de patiowoningen nader gedetailleerd bestemd. Zo is hierin een bebouwingszone opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw dient te worden opgericht. Een mogelijke opbouw met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter dient daarmee opgericht te worden aan de voorzijde van de woning. De opbouw is daarmee het verste weg gelegen vanaf de achtertuinen aan de Deusonelaan. Daarnaast was in de regels van het ontwerpbestemmingsplan niet vastgelegd dat de woningen gebouwd moesten worden in de gevellijn. Daarmee waren de woningen ook dieper op het perceel, en dus dichterbij de achterzijde van de bestaande achtertuinen, mogelijk. Dit wordt nu begrensd door in de regels van het bestemmingsplan op te nemen dat de patiowoningen moeten worden gebouwd in de gevellijn die is aangegeven op de verbeelding. Tot slot was de kaprichting van de patiowoningen in het beeldkwaliteitsplan van het ontwerpbestemmingsplan vrij. Hiermee bestond de mogelijkheid om de kap met de hoogste zijde aan de achtergevel te situeren. Daarmee kon er inkijk ontstaan in de bestaande achtertuinen aan de Deusonelaan. Om inkijk te beperken, wordt nu de vrijheid van de kaprichting in het beeldkwaliteitsplan beperkt, waardoor het niet meer mogelijk is het



		hoogste gedeelte van de kap aan de achtergevel te situeren. Hiermee wordt inkijk op de bestaande achtertuinen beperkt. >> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen – 2' toegevoegd. Ook is het beeldkwaliteitsplan aangepast.
10	Bewoners 5.1.2.e 5.1.2.f 5.1.2.g Diessen	
10.1	Indiener kan niet herleiden of in het ontwerpbestemmingsplan de eigen ruimtelijke en exploitatiebelangen in voldoende mate zijn betrokken en gerespecteerd bij de afweging van het bestemmingsplan. Indiener wil niet dat er gewoond gaat worden binnen de bestaande exploitatieruimte, zoals onder andere geluidruimte.	Het 5.1.2.e van indiener valt onder milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een bijbehorende richtafstand van 10 meter in rustig gebied. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan (circa 75 meter tot aan 'Wonen'). Derhalve kan gesteld worden dat enerzijds het planvoornemen niet belemmerd wordt door het recreatiebedrijf en anderzijds dat het planvoornemen geen beperking vormt voor de bedrijfsactiviteiten c.q. exploitatieruimte van het bedrijf. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.