

Notitie behandeling zienswijze bestemmingsplan 'Reeshof Midden 2008, 5e herziening (Langendijk 38a)'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Reeshof Midden 2008, 5e herziening (Langendijk 38a)' heeft van 18 december 2023 tot en met 29 januari 2024 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijzen; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van particuliere personen geanonimiseerd weergegeven.

Er zijn zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend door:

Zienswijze 1	Bewoner(s) Heezestraat 7
Zienswijze 2	Bewoner(s) Heezestraat 9
Zienswijze 3	Bewoner(s) Heezestraat 11
Zienswijze 4	Bewoners(s) Heezestraat 13
Zienswijze 5	Linssen CS advocaten namens bewoner(s) Langendijk 38

Zienswijze 1 – bewoner(s) Heezestraat 7

1.1	<i>Zienswijze – ligging woning</i>	Reclamant geeft aan dat de geplande woning te dicht grenst aan zijn perceel. De geplande woning komt ook te ver naar achter te liggen, ten opzichte van de woningen aan de Langendijk 38 en 40. De reclamant verzoekt de woningen minimaal 5 meter naar voren te plaatsen (gelijk aan de woning aan Langendijk 40).
	<i>Reactie gemeente</i>	Na zorgvuldige overweging van de ingediende zienswijzen achten wij het niet strikt noodzakelijk om 5 meter achter de rooilijn te blijven. Wij hebben dan ook besloten de rooilijn in lijn te brengen met de naastgelegen bebouwing. Daarmee zijn wij van mening dat een goede balans gevonden kan worden tussen stedenbouwkundige inpassing, waarborgen cultuurhistorische kwaliteit van de Langendijk, het houden van afstand (en daarmee het borgen van openheid tussen percelen) en het behoud van bomen en groen.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat: - Het bouwvlak met 5 meter wordt verplaatst richting de Langendijk - Een strook met de bestemming 'groen' tegen de achterste perceelgrens wordt opgenomen - De waardevolle bomen op het perceel worden vastgelegd. - Het opnemen van een landschappelijke inpassingsplan als voorwaardelijke verplichting, waarmee wordt geborgd dat de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk als zodanig wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Het landschappelijk inpassingsplan wordt als bijlage in de regels opgenomen.

Zienswijze 2 – bewoner(s) Heezestraat 9

2.1	<i>Zienswijze – ligging woning</i>	Reclamant geeft aan dat de te bouwen bungalow te dicht tegen de reeds bestaande tuinen van de Heezestraat komt te liggen. Om deze reden is de reclamant ook bang voor geluidshinder.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het is niet te voorkomen dat geluid vanuit achtertuinten wordt waargenomen. Dit is inherent aan een woonomgeving. Evenwel worden aanvullende maatregelen genomen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Zie hiervoor onze reactie bij punt 1.1.
	<i>Conclusie</i>	Om tegemoet te komen aan de bewoners uit de Heezestraat worden maatregelen genomen om het woon- en leefklimaat aanvaardbaar te houden.
2.2	<i>Zienswijze – Uitzicht</i>	De reclamant geeft aan dat hij zijn uitzicht op de natuur zal verliezen, vanwege de bomen die gerooid gaan worden, ten behoeve van de ontwikkeling.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het belang van de reclamant van behoud van hetzelfde uitzicht wordt afgewogen tegen het belang van woningbouw op deze locatie. Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar en het woon- en leefklimaat van omwonenden blijft aanvaardbaar. Gelet op het voorgaande zijn de verandering van het uitzicht en het karakter van de woonomgeving niet zodanig dat er sprake is van een onevenredige verandering. Wij wijzen erop dat er in zijn algemeenheid geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht en de reclamant geen aanspraak kan maken op een blijvende ongewijzigde situatie. Er worden aanvullende maatregelen genomen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen, zoals vermeld bij onze reactie bij punt 1.1.
	<i>Conclusie</i>	Om tegemoet te komen aan de bewoners uit de Heezestraat worden maatregelen genomen om het woon- en leefklimaat aanvaardbaar te houden.
2.3	<i>Zienswijze – Aanzicht</i>	Reclamant geeft aan dat het aanzicht vanuit de Langendijk er raar uit komt te zien. De oude boerderij al ligt iets terug van de rooilijn en de nieuwe bungalow komt nog verder naar achteren te liggen. Dit aanzicht is geen verbetering voor de Langendijk.
	<i>Reactie gemeente</i>	Zie onze reactie bij punt 1.1.
	<i>Conclusie</i>	Om tegemoet te komen aan de bewoners uit de Heezestraat worden maatregelen genomen om het woon- en leefklimaat aanvaardbaar te houden.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 – bewoner(s) Heezestraat 11

3.1	<i>Zienswijze – ligging woning</i>	Reclamant heeft geen bezwaar tegen het bebouwen van het perceel, maar is wel van mening dat de woning te dicht op de achterste perceelsgrens wordt gebouwd. Reclamant wijst erop dat de afstand van woning tot erfgrans op tekening 14 meter lijkt, maar dat dit in werkelijkheid veel kleiner is omdat er ook nog een groot terras wordt gerealiseerd en wellicht in de toekomst nog een overkapping. Reclamant is van mening dat het perceel aan de Langendijk groot genoeg is om het huis een aantal meters naar voren te plaatsen. Dit is prettiger voor de huidige bewoners, wat beter is voor het woongenot.
-----	------------------------------------	--

	<i>Reactie gemeente</i>	Zie onze reactie bij punt 1.1 en 5.5.
	<i>Conclusie</i>	Om tegemoet te komen aan de bewoners uit de Heezestraat worden maatregelen genomen om het woon- en leefklimaat aanvaardbaar te houden.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4 – bewoner(s) Heezestraat 13

4.1	<i>Zienswijze – ligging woning en bomen op perceel</i>	Reclamant heeft geen bezwaar tegen het bebouwen van het perceel. Wel wijst hij op de vele bomen op het perceel die voor rust en groen zorgen achter het perceel van reclamant. Reclamant verzoekt om de woning zo dicht mogelijk tegen de Langendijk te situeren en dat zoveel mogelijk bomen behouden blijven.
	<i>Reactie gemeente</i>	Zie onze reactie bij punt 1.1 en 5.5.
	<i>Conclusie</i>	Om tegemoet te komen aan de bewoners uit de Heezestraat worden maatregelen genomen om het woon- en leefklimaat aanvaardbaar te houden.

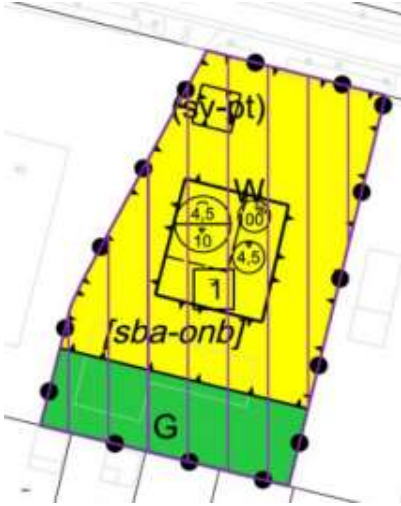
Conclusie:

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

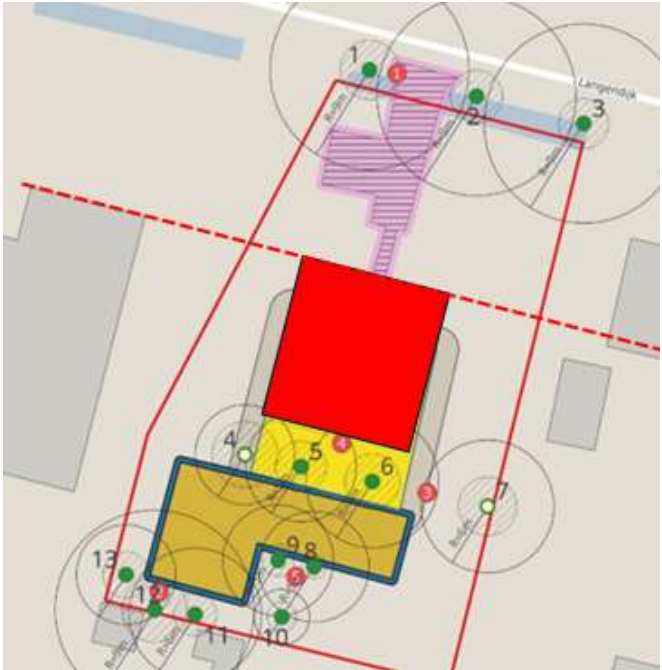
Zienswijze 5 – Linssen CS advocaten namens bewoner(s) Langendijk 38

5.1	<i>Zienswijze – meermaals geen toestemming voor woning</i>	Reclamant wijst erop dat het perceel geen woning mag worden gebouwd, maar enkel bijgebouwen. In het (recente) verleden is meermaals verzocht om af te wijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van een woning, waaraan tot nu toe nooit is meegewerkt. Reclamant wijst op de verzoeken uit 1999, 2000, 2001, 2003 en 2006, waarop negatief is gereageerd vanuit de gemeente. Nadat het perceel is gesplitst is de in 2007 aangevraagde omgevingsvergunning geweigerd. In 2013 en 2018 is een verzoek tot het bouwen van een woning afgewezen vanwege: 1. het oorspronkelijk agrarisch lint; 2. het ontbreken van draagvlak in de buurt; 3. een ongewenste extra ontsluiting op het fietspad. Reclamant wijst erop dat in totaal 11x een woning op dit perceel is afgewezen en in 2 opeenvolgende bestemmingsplannen ook de bewuste keuze is gemaakt geen woning op het perceel mogelijk te maken. De genoemde redenen in de afwijzingen zijn onveranderd. Reeds hierom kan niet worden overgegaan tot vaststelling van het bestemmingsplan, en zeker niet zonder enige onderbouwing voor het gewijzigde standpunt ten aanzien van de eerdergenoemde weigeringsgronden.
	<i>Reactie gemeente</i>	In het verleden was de bouw van een woning op dit perceel niet mogelijk, en eerdere aanvragen om hier te bouwen zijn meerdere malen afgewezen. Deze afwijzingen uit het verleden vormen echter

		geen automatische grond om een nieuwe aanvraag eveneens af te wijzen. Inmiddels wordt er medewerking verleend aan een initiatief om woningbouw op dit perceel te realiseren. Het feit dat eerdere aanvragen zijn afgewezen, betekent niet dat het huidige plan in strijd is met eerdere beslissingen. De positieve benadering van het huidige plan is eerder het resultaat van veranderde omstandigheden en een herziening van beleid. Gemeentelijke beleidslijnen en ruimtelijke plannen worden regelmatig aangepast aan nieuwe inzichten, veranderende wetgeving en gewijzigde maatschappelijke behoeften. Wat jaren geleden onwenselijk werd geacht, kan door nieuwe beleidsontwikkelingen nu acceptabel zijn. Daarnaast kunnen veranderingen in het politiek bestuur leiden tot andere prioriteiten en interpretaties van ruimtelijke ordening, waardoor eerdere beslissingen worden herzien. In het antwoord adviesverzoek d.d. 2 november 2022 is aangegeven dat het plan akkoord kan worden bevonden indien wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden. De eerste voorwaarde is dat er geen waardevolle bomen hoeven te worden gekapt voor de bouw van de woning en de bijbehorende werkzaamheden. Daarnaast moet de Omgevingscommissie instemmen met het ontwerp van een moderne woning. Verder moeten de parkeerplaatsen in de 'voortuin' landschappelijk worden ingepast en afgeschermd, bijvoorbeeld door middel van een haag. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn deze punten nader gemotiveerd.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het plan.
5.2	<i>Zienswijze – het groene karakter van het historisch lint</i>	In het verleden is meermaals aangegeven, niet mee te werken aan een woning op dit perceel, vanwege het historische agrarische lint waaraan het perceel is gelegen. Vanuit de gemeente is aangegeven dat het perceel vrij moet blijven van bebouwing om het open en groene karakter te behouden. In 1997 is vanwege bovengenoemde reden er bewust voor gekozen geen bouwmogelijkheden toe te voegen op het perceel. Reclamant stelt dat het behouden van groen en openheid van het perceel een zeer belangrijk punt is en kan zich niet verenigen met de stelling van gemeente dat het specifieke karakter van de 'arcadische' plek in de Reeshof behouden blijft, doordat de woning een zeer diepe voortuin krijgt. Reclamant wijst erop dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt om het perceel grotendeels te verhard (bijvoorbeeld met tegels/parkeerplaatsen), waardoor de groene uitstraling verloren gaat. Zij wijzen erop dat er in de toelichting van het bestemmingsplan vanuit wordt gegaan dat de helft van het perceel verhard zal worden.
	<i>Reactie gemeente</i>	Om het open en groene karakter te behouden wordt een landschappelijk inpassingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen, zoals toegelicht onder reactie op zienswijze 1.1. Uit het landschappelijke inpassingsplan blijkt dat slechts 15% van het voorerf/ nieuwe inrit mag worden verhard. Het landschappelijk inpassingsplan wordt als bijlage in de regels opgenomen. Planologisch is het mogelijk dat 60% van het perceel kan worden verhard. Dit percentage is gebaseerd op de totale perceelsoppervlakte van 1400 m2. De verharding is echter geen verplichting. De verharding mag echter niet leiden tot een verhoogd risico op wateroverlast of verontreiniging van het oppervlaktewater. Daarom moet bij

		verharding een soort tegenprestatie worden gerealiseerd, bijvoorbeeld wadi's. Verharding hoeft echter niet ten koste te gaan van de groene uitstraling. Door het integreren van bijvoorbeeld grasbetontegels en groene daken wordt het groene beeld behouden. Tevens worden de waardevolle bomen opgenomen in de verbeelding en is er sprake van een landschappelijk inpassingsplan. Hiermee wordt het groene karakter geborgd.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt deels tot aanpassingen in het plan. Er wordt voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het landschappelijke inpassingsplan. Daarnaast worden de waardevolle bomen opgenomen in de verbeelding.
5.3	<i>Zienswijze – architectonische uitstraling en typologie</i>	In de toelichting wordt gesproken over een architectonische uitstraling en typologie die passend is in de omgeving, waarbij het specifieke karakter van de arcadische plek behouden blijft. Reclamant wijst erop dat deze uitstraling of typologie niet geborgd wordt in het bestemmingsplan. Er kan ook een ander woningtype worden gebouwd.
	<i>Reactie gemeente</i>	In het bestemmingsplan is wel degelijk aandacht besteed aan het waarborgen van een bepaalde architectonische uitstraling en typologie die passend is in de omgeving. Dit wordt onder meer gerealiseerd door het opnemen specifieke regels voor bouwhoogte en goothoogte. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de bouwhoogte van de woning 4,5 meter bedraagt. De maximale hoogte van de kap is 10 meter, terwijl de goothoogte van de kap maximaal 4,5 meter mag zijn. Deze normen zijn specifiek gericht op het behouden van een boerderijtypologie, waarin het werken met kappen kenmerkend is. Door deze vastgestelde afmetingen wordt de gewenste typologie geborgd, wat de kans op afwijkende woningtypen aanzienlijk verkleint. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat de architectonische uitstraling die kenmerkend is voor de arcadische plek behouden blijft 
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het plan.
5.4	<i>Zienswijze – bebouwing is mogelijk op het hele perceel</i>	In de toelichting wordt gesproken over een zeer riante verkaveling met grote/onbebouwde ruimtes tussen de woningen en bebouwing. Het ontwerpbestemmingsplan bevat op grond van artikel 3.4.2 en 3.4.3 echter de mogelijkheid om binnenplannen een omgevingsvergunning te verlenen, waarmee het mogelijk wordt het perceel aanzienlijk te bebouwen. Reclamant verzoekt om deze afwijkingsmogelijkheden te schrappen.

		Reclamant is het niet eens met de stelling dat sprake zou zijn van een relatief bescheiden footprint, terwijl het bouwvlak groter is dan het bouwvlak op zijn perceel.
	<i>Reactie gemeente</i>	Van belang is dat zowel hoofd- als bijgebouwen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak is bebouwing niet gewenst. In artikel 3.2.3 is ook gesteld dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Wij zijn het met reclamant eens dat het bestemmingsplan alsnog (te) veel bebouwing in het bebouwd en onbebouwd erf toelaat. Wij zullen de regeling in artikel 3.4.2. en 3.4.3. van het bestemmingsplan hierop aanpassen. Daarnaast wordt tegen de achterste perceelsgrens een strook met de bestemming 'groen' opgenomen, waarbinnen geen bebouwing is toegestaan. Wij wijzen er op dat vergunningvrije bouwwerken op het perceel altijd zijn toegestaan.
	<i>Conclusie</i>	Naar aanleiding van deze zienswijze worden de volgende artikelen aangepast: 3.2.3, 3.2.5, 3.4.2 en 3.4.3. Zie Staat van wijzigingen.
5.5	<i>Zienswijze – behoud waardevolle bomen</i>	Reclamant vindt het van belang dat zoveel mogelijk waardevolle bomen op het perceel behouden blijven. Er worden 2 bomen gekapt, maar er is geen Bomen Effect Analyse uitgevoerd, waardoor niet duidelijk is of sprake is van waardevolle bomen. Reclamant is van mening dat met een andere situering van het bouwvlak alle bomen behouden kunnen worden en vraagt zich af waarom daar niet voor is gekozen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Naar aanleiding van zienswijzen wordt het bouwvlak 5 meter richting de Langendijk verplaatst (voorgevelrooilijn nummer 40) zoals toegelicht in 1.1. Zie ook onderstaande afbeelding. Hierdoor vallen de bomen niet op het bouwvlak, de cirkels van de bomen vallen echter wel op het bouwvlak. Daarom is een Boom Effect Analyse (BEA) opgesteld om de impact van onderhavige ontwikkeling op de bestaande bomen in het plangebied te beoordelen. Hierin is de gezondheid, stabiliteit en levensvatbaarheid van de bomen geëvalueerd en bepaald of deze bomen behouden kunnen blijven, of dat er maatregelen nodig zijn om de bomen te beschermen tijdens en na de ontwikkeling. Het verder verplaatsen van het bouwvlak is om de volgende redenen niet wenselijk. Het is van belang om op te merken dat de betreffende bomen niet de meest waardevolle soorten zijn (2x Berk en 1 Wilg). De wilg heeft een slechte vitaliteit en de berken zijn wel vitaal. Dat is gebleken uit de BEA. Dat is een argument om de betreffende bomen niet persé te behouden. Er wordt een compensatie opgelegd in de vorm van een herplantplicht van 2 à 3 (of wellicht nog iets meer) nieuwe bomen op een locatie met meer toegevoegde waarde naar de omgeving, bijvoorbeeld in het groene voorterrein of meer richting de perceelsgrenzen. Ook kunnen dan soorten terug geplant worden met een duurzamer karakter. Voor de beoordeling van het verplaatsen van het bouwvlak speelt de groene, arcadische/weideachtige sfeer die van grote waarde is binnen de context van de nieuwbouwwijk Reeshof ook een rol. Dit specifieke karakter wordt door de gemeenschap en diverse belanghebbenden als bijzonder waardevol ervaren. Het is een nadrukkelijke voorwaarde dat het oorspronkelijke voorerf en de bijbehorende sfeer niet verloren mag gaan. Dit betekent dat bij de realisatie van de woning strikte

		voorwaarden zijn gesteld, niet alleen voor de positie en uitstraling van de woning zelf, maar ook voor de invulling van het voorerf. De invulling van het voorerf dient het bestaande groene karakter te respecteren en, indien mogelijk, te versterken. Uitgangspunt daarbij is dat de nieuwe woning niet vóór de voorgevelrooilijn van de bestaande naastgelegen woning geprojecteerd wordt. Om die reden kan het bouwvlak niet verder naar voren worden verplaatst. Concluderend kan gesteld worden dat het verplaatsen van het bouwvlak naar voren niet wenselijk is, vanwege de impact die dit zou hebben op het behoud van het unieke groene en landschappelijke karakter van de voorerven in dit gebied, alsmede de vitaliteit van de bomen. Het respecteren van de oorspronkelijke Voorwaarden blijft essentieel voor het behoud van de waarden die zowel de bewoners als de gemeenschap als geheel belangrijk vinden. De BEA wordt als bijlage bijgevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan. 
	Conclusie	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het plan.
5.6	<i>Zienswijze – ook met een woning achter op het perceel gaat de openheid verloren</i>	Reclamant wijst op het gestelde in het advies van 7 maart 2019, naar aanleiding van een principeverzoek voor het bouwen van een woning op het perceel, waarin het behoud van de oude sfeer van belang wordt geacht: <i>“De Langendijk en de voormalige Reeshofweg (nu Nijkerkstraat/Middendorpstraat) zijn twee oude, historische straten/wegen, daterend van de periode ver voor de realisatie van de Reeshof. In die tijd was er sprake van twee landwegen tussen de weilanden door, met her en der een boerderij. Met name ronde het kruispunt Langendijk / Reeshofweg was/is sprake van oude bebouwing, waaronder het bekende café “Peerke van der Staak” (nu Peerkes hoeve). Bij de ontwikkeling van Reeshof zijn de Langendijk en de vml Reeshofweg opgenomen in het stedenbouwkundig plan, soms als langzaam verkeersroute, soms als straat met beperkt autoverkeer.</i>

		<i>Langs de Langendijk en de vml Reeshofweg is nieuwe bebouwing geprojecteerd, maar met name ronde de kruising van deze twee straten is de oude bebouwing gespaard, in de kenmerkende extensieve setting met veel groen. De oude sfeer is versterkt door een brede groenzone ("Brink") aan de noordzijde van de Langendijk. Al met al is hier sprake van een karakteristiek "oud stukje Reeshof". Het is waardevol om deze historische sfeer/identiteit te koesteren, zeker binnen de context van de grootschalige nieuwbouwwijk die daar omheen is verrezen. Om die reden wordt geadviseerd om hier niet mee te werken aan verdichting en aan het bouwen van een nieuwe woning."</i> Reclamant is van mening dat ook met de gekozen opzet een oud stukje Reeshof verloren gaat.
	<i>Reactie gemeente</i>	Zie beantwoording zienswijze 1.1
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het plan.
5.7	<i>Zienswijze – er zit een discrepantie tussen de criteria om mee te werken en de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt</i>	Reclamant wijst op de motivering van de gemeente, waarmee een woning op het perceel wel mogelijk moet zijn: - Een zeer diepe voortuin, waardoor het open, groene beeld langs de Langendijk in stand blijft. Dit wordt vertaald in een voorgevelrooilijn die 5 meter achter de voorgevelrooilijn van de Langendijk 40 ligt. - Een zeer riante verkaveling, waarbij minimaal 15 meter tussen het bouwvlak en de woningen Langendijk 38 en 40 ligt. - Een woning met een relatief bescheiden footprint, waardoor het open en groene karakter van het gebied voldoende behouden blijft. Dit is vertaald in een compact bouwvlak met een maximale diepte van 15 meter. - Een woning die qua uitstraling en typologie passend is in het gebied. Voorkeur voor een boerderijachtige stijl of juist modern. - Het behoud van zoveel mogelijk waardevolle bomen op het perceel. Reclamant is van mening dat de regels in het bestemmingsplan veel meer toelaten, dan de bedoeling die men heeft. Reclamant stelt dat, zeker nu sprake is van een arcadisch karakter, waaraan enkel onder strikte voorwaarden medewerking wordt verleend, door middel van een stedenbouwkundig/landschappelijk inpassingsplan inzichtelijk gemaakt moeten worden hoe de inrichting van het perceel er uit gaan zien. Middels een voorwaardelijke verplichting had moeten worden geborgd dat het plan ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd conform de beoogde inrichting.
	<i>Reactie gemeente</i>	Zie onze reactie bij punt 1.1.
	<i>Conclusie</i>	Er wordt een voorwaardelijke verplichting voor een landschappelijk inpassingsplan toegevoegd aan de regels van het plan. Het landschappelijk inpassingsplan wordt als bijlage toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.
5.8	<i>Zienswijze – geen toets aan de omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	Sinds 1 januari is de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant van kracht. Gelet op artikel 5.7 eerste en tweede lid van deze verordening, dient een omgevingsplan (en daarmee ook dit ontwerp bestemmingsplan) invulling geven aan een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Daarnaast dient te worden voldaan aan de artikelen 5.8, 5.9, 5.10 en te worden beoordeeld of voldaan wordt aan de artikelen 5.15, 5.55, 5.57 van de omgevingsverordening. In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet

		getoetst aan deze artikelen, noch onderbouwd waarom aan de voorschriften van voormelde artikelen wordt voldaan.
	<i>Reactie gemeente</i>	Ten onrechte stelt reclamant dat het bestemmingsplan getoetst had moeten worden aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor plannen die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage zijn gelegd, blijft het oude recht gelden. De wet kent daarvoor overgangsrecht: voor die plannen blijft het recht gelden, dat gold ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Zie hiervoor toelichting op artikel 10.12 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.
	<i>Conclusie</i>	Het bestemmingsplan is getoetst aan de interim omgevingsverordening. Een toets aan de Tam-omgevingsverordening is niet nodig.
5.9	<i>Zienswijze – parkeren</i>	In het ontwerp bestemmingsplan is op de verbeelding de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – parkeren op eigen terrein’ opgenomen. In de regels wordt evenwel niet naar een specifieke functie verwezen. Het is voor reclamant ook niet duidelijk hoe de parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast. Reclamant is van mening dat de landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan moet worden geborgd. Het is voor reclamant onduidelijk hoe artikel 3.1.2. zich verhoudt tot artikel 3.1.3., waarin parkeren zonder enige beperking is toegestaan.
	<i>Reactie gemeente</i>	In artikel 3.1.2 van de regels van het bestemmingsplan is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – parkeren op eigen terrein’ de grond is bestemd voor parkeren op eigen terrein. Ter plaatse van deze aanduiding mag de grond in worden gericht als parkeerplaats. Terecht wordt door reclamant opgemerkt dat op grond van artikel 3.1.3 de grond tevens is bestemd voor parkeer-, stallings- en verkeersvoorzieningen. De parkeer- en stallingsvoorzieningen zal uit het bestemmingplan worden geschrapt. De bedoeling van het plan is het parkeren enkel ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – parkeren op eigen terrein’ mogelijk te maken. In de reactie op het principeverzoek is opgenomen dat de parkeerplaatsen landschappelijk dienen te worden ingepast en afgeschermd door middel van een haag o.i.d. Dit is ook de bedoeling van de initiatiefnemer, maar is inderdaad niet geborgd in het bestemmingsplan. Om de landschappelijke inpassing van de woning en het parkeren te borgen, wordt een landschappelijk inpassingsplan onderdeel van het bestemmingsplan. In de regels zal een voorwaardelijke verplichting op worden genomen, om de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing te waarborgen.
	<i>Conclusie</i>	Parkeren wordt enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – parkeren op eigen terrein’. De landschappelijke inpassing wordt geborgd in het bestemmingsplan. Artikel 3.1.3 onder d van de regels wordt verwijderd.
5.10	<i>Zienswijze – stikstof en flora en fauna</i>	In de toelichting op het bestemmingsplan wordt overwogen dat op voorhand effecten op het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied kunnen worden uitgesloten. Daarbij is miskend dat voor ieder project een AERIUS-berekening moet worden uitgevoerd. Het enkel verwijzen naar de afstand tot het Natura-2000 gebied is onvoldoende.

		In de quickscan Flora en Fauna is aangegeven dat nader onderzoek benodigd is voor de steenmarter en kleine marters. Uit het ontwerp bestemmingsplan volgt evenwel niet in hoeverre dit onderzoek inderdaad plaats gaat vinden, dan wel hoe dit is geborgd. Derhalve staat niet vast dat er geen onevenredige inbreuk plaats zal vinden op beschermde soorten.
	<i>Reactie gemeente</i>	Inmiddels in een Aeriusberekening uitgevoerd, waaruit blijkt dat de stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied, zowel in de bouw- als gebruiksfase maximaal 0,00 Mol/ha/jr bedraagt. Hiermee is aangetoond dat effecten op Natura-2000 gebieden kunnen worden uitgesloten. De Aeriusberekening zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd. Daarnaast is een onderzoek naar marterachtigen uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er een steenmarter aanwezig is in het projectgebied. Er zijn geen aanwijzingen van kleine marters of sporen van kleine marters tijdens het onderzoek gevonden. Het onderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan bijgevoegd. Op grond van de Omgevingswet dient er een vergunning te worden aangevraagd. In de vergunningen worden er maatregelen opgenomen om de nadelige gevolgen aan de steenmarter te beperken. Deze maatregelen die zullen worden genomen, worden getoetst door het bevoegd gezag (in deze de Provincie Noord-Brabant) zodat er een vergunning/ontheffing kan worden verleend.
	<i>Conclusie</i>	Er is een Aeriusberekening en een onderzoek naar marterachtigen uitgevoerd. Deze worden als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Daarnaast dient een ontheffing/vergunning voor een flora en fauna activiteiten te worden verleend onder de Omgevingswet door het bevoegd gezag.
5.11	<i>Zienswijze – goot- en bouwhoogte</i>	Reclamant is van mening dat de goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 meter fors te noemen is in deze omgeving, zeker nu de woning van reclamant een goothoogte van 2,5 meter en een bouwhoogte van 7,5 meter heeft. Reclamant kan niet plaatsen waarom er voor een fors hogere woning wordt gekozen, zeker nu openheid van belang is.
	<i>Reactie gemeente</i>	Openheid is inderdaad van groot belang, waarbij de nadruk ligt op de landschappelijke openheid van de zone langs de Langendijk, die zich uitstrekt vanaf de rooilijn van zowel de bestaande als de nieuwe woning. In het plan is gegarandeerd dat deze zone onbebouwd blijft. Bovendien zal er op basis van een landschapsplan een passende inrichting worden gerealiseerd. Wat betreft de bebouwingsstructuur is het belangrijk te benadrukken dat er sprake is van een ruime verkaveling, met aanzienlijke afstanden tussen de bebouwing. Dit is in het plan vertaald door het bouwvlak aan beide zijden 15 meter van de zijdelingse perceelsgrens te positioneren. De bouwhoogte is voor de openheid minder bepalend, maar om een passend volume in deze omgeving te realiseren, is er gekozen voor een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 4,5 meter. Een bouwhoogte van 10 meter is in Tilburg gebruikelijk voor grondgebonden woningen. Aangezien de referentie voor dit plan een ruraal/agrarisch gebied is, waar vaak hogere nokhoogtes voorkomen, is er geen aanleiding om de bouwhoogte aan te passen. In de

		boerderijtypologie, die als uitgangspunt wordt genomen, wordt doorgaans gewerkt met kapvormen. Om deze reden is in het plan een maximale goothoogte opgenomen, wat niet standaard is in onze andere plannen. Wij achten een maximale goothoogte van 4,5 meter in dit geval acceptabel. Door deze vastgestelde afmetingen wordt de gewenste typologie geborgd, wat de kans op afwijkende woningtypen aanzienlijk verkleint. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat de architectonische uitstraling die kenmerkend is voor de arcadische plek behouden blijft Zie ook onze reactie bij punt 5.3
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het plan.
5.11	<i>Zienswijze – woon- en leefklimaat</i>	Het woon- en leefklimaat van reclamant wordt onevenredig benadeeld door de bouw van de woning op het naastgelegen perceel. Reclamant is doelbewust in 2006 hier komen wonen vanwege de uitstraling van de omgeving en het groene en open perceel naast zijn woning, temeer nu dit een van de laatste open en groene plekken is aan de Langendijk.
	<i>Reactie gemeente</i>	Zie onze reactie bij punt 1.1.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het plan.
5.12	<i>Zienswijze – Draagvlak/omgevingsdialoog</i>	Reclamant merkt nogmaals op dat de gemeente in meerdere instanties als voorwaarde heeft gesteld dat er sprake moet zijn van draagvlak in de omgeving voor een extra woning, hetgeen zou moeten volgen uit de omgevingsdialoog. In tegenstelling tot wat in het verslag van de omgevingsdialoog is vermeld, weet reclamant echter uit navraag, dat alle omwonenden, behoudens 1 buurman, negatief staan tegenover de plannen. Reclamant betwijfelt de juistheid van de weergave van de omgevingsdialoog en stelt zich op het standpunt dat er nog steeds geen draagvlak is.
	<i>Reactie gemeente</i>	Om te bepalen of de omgevingsdialoog juist is uitgevoerd, moet men voldoen aan het geldende richtlijn omgevingsdialoog. De initiatiefnemer heeft in lijn met het geldende richtlijn omgevingsdialoog participatie georganiseerd. Een goed georganiseerde omgevingsdialoog is geen garantie op (volledig) draagvlak in de omgeving. De ingediende zienswijzen komen overeen met de bevindingen in het verslag. Echter, het is belangrijk te benadrukken dat deze zienswijzen geen onderdeel uitmaken van de omgevingsdialoog die de initiatiefnemer dient te voeren, zoals voorgeschreven in de genoemde richtlijn. Dat sprake moet zijn van draagvlak is geen formeel toetsingscriterium. Dat is niet opgenomen in het beleid.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassen van het plan.

Conclusie:

De zienswijzen zijn deels gegrond en leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Zie staat van wijzigingen.