

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Patrijs-Vogelsberg te Maarheeze’

1 Inleiding

1.1 Plan

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck heeft het ontwerp bestemmingsplan “Patrijs-Vogelsberg te Maarheeze” voorbereid. Het bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om 2 grondgebonden levensloopbestendige woningen te realiseren aan de Patrijs en een twee-onder-1-kap woningen aan de Vogelsberg nummer 12 te Maarheeze. Hiervoor dient de bestemming ter plaatse te worden gewijzigd. De woningen worden gesitueerd en ontsloten via de bestaande wegen, te weten de Patrijs en de Vogelsberg. De woningen aan de Patrijs zullen gebouwd worden met 1 bouwlaag met kap gezien de stedenbouwkundige structuur en het beperken van inijk bij burens. Voor de realisatie van deze woningen is grond aangekocht van omliggende percelen. Het plan levert een bijdrage aan de realisatie van levensloopbestendige woningen voor ouderen en aan de algehele woningbehoefte in de kern Maarheeze.

1.2 Gevolgde procedure

Ter voldoening aan het bepaalde in art. 3.8 Wro heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken, van 12 december 2019 tot en met 22 januari 2020, voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn was het mogelijk om mondeling of schriftelijk een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Het ontwerp bestemmingsplan is op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst en er is een hardcopy versie beschikbaar gesteld voor diegene die het plan wilden inzien op het gemeentehuis. Daarmee werd het ontwerp bestemmingsplan voor iedereen toegankelijk en raadpleegbaar. Naar aanleiding van de voornoemde terinzagelegging zijn in totaal 5 zienswijzen binnengekomen bij de gemeente Cranendonck. De onderhavige “Nota van zienswijzen” geeft een overzicht van de inhoud van de zienswijzen en de beoordeling daarvan.

1.3 Lijst van indieners zienswijzen

In onderstaande tabel staan de zienswijzen die bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht. Zienswijze 3 heeft binnen de termijn een pro-forma zienswijze ingediend welke later is aangevuld. Een volledige lijst van ingediende zienswijzen (niet-geanonimiseerd) is bekend bij de gemeente Cranendonck.

Ontwerp bestemmingsplan “Patrijs-Vogelsberg te Maarheeze”		
	Indiener	Datum ontvangst zienswijze
1.	Zienswijze 1	10 januari 2020
2.	Zienswijze 2*	30 december 2019
3.	Zienswijze 3 (Achmea rechtsbijstand)	19 december 2019
4.	Zienswijze 4 (Arag)	5 februari 2020
5.	Zienswijze 5*	30 december 2019

* Zienswijzen 2 en 5 worden gezamenlijk behandeld wegens de gelijkvormigheid van de zienswijze.

In deze rapportage zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens.¹ Daarin is bepaald dat

¹ De wet bescherming persoonsgegevens is van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Omdat er bij bestemmingsplannen geen wettelijke verplichting is om persoonsgegevens elektronisch beschikbaar te stellen, mogen de gegevens niet op internet gepubliceerd worden.

NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. Ook bij de ‘papieren’ versie van deze nota zijn de NAW-gegevens van de indieners geanonimiseerd. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Cranendonck.

1.4 Ontvankelijkheid

Vóórdat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen kan worden overgegaan, moet worden beoordeeld of deze zienswijzen tijdig, dat wil zeggen binnen de daarvoor geldende termijn, bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht. Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad. Op grond van artikel 3:16 Awb zijn op schriftelijk naar voren gebrachte zienswijzen artikel 6:9, 6:10 en 6:15 Awb van overeenkomstige toepassing. Het ontwerp bestemmingsplan “Patrijs-Vogelsberg te Maarheeze” is met ingang van 12 december 2019 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Dat betekent dat de termijn eindigt op 22 januari 2020 na het verstrijken van het tijdstip 23.59 uur. Alle zienswijzen, waarbij 1 pro-forma zienswijze, zijn binnen de daarvoor in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening genoemde termijn naar voren gebracht en kunnen derhalve inhoudelijk worden beoordeeld.

1.5 Inhoud van de zienswijzen

In hoofdstuk 2 zijn de schriftelijke zienswijzen samengevat. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. Elke zienswijze wordt in zijn geheel beoordeeld. Na de samenvatting van de zienswijze volgt in hoofdstuk 3 de beoordeling en de conclusie. Daar waar hierna wordt gesproken over het ‘ontwerp bestemmingsplan’ is daarmee bedoeld het ontwerp bestemmingsplan “Patrijs-Vogelsberg te Maarheeze”. Diegenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht worden in deze nota aangeduid als indiener(s). De nummers verwijzen naar de nummers in de tabel op de vorige pagina.

Voordat wij inhoudelijk tot de beoordeling van de zienswijzen overgaan hechten wij er aan om in het algemeen op te merken dat een grondbeginsel voor overheidsoptreden is dat besluiten worden genomen zonder aanzien des persoons. Voor bestuursorganen brengt dit mee dat zij zich steeds objectief behoren op te stellen. Zij moeten hun oordelen baseren op deskundigheid en oordelen op beleid, maar mogen niet de ene burger zonder grond bevoordelen boven de ander. Dit beginsel is ook vastgelegd in artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht.² Dit houdt in dat, wanneer sprake is van een discretionaire bevoegdheid, er dus een belangenafweging moet plaatsvinden waarbij alle belangen moeten worden meegenomen. Een (aanvraag om een) aanpassing van een bestemmingsplan moet zoals andere (aanvragen) worden behandeld en objectief worden beoordeeld. Het kader waaraan getoetst moet worden is voor iedereen gelijk. Enerzijds houdt dit een toets aan het algemeen belang in, anderzijds dient ook rekening te worden gehouden met individuele belangen van eenieder.

² Artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht luidt: Het bestuursorgaan vervult zijn taak zonder vooringenomenheid.

2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “PATRIJS-VOGELSBERG TE MAARHEEZE”.

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen zienswijzen op het bestemmingsplan “Patrijs-Vogelsberg te Maarheeze” samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Alle zienswijzen hebben betrekking op het woningbouwproject aan de Patrijs en de Vogelsberg. Wanneer in de onderstaande tabellen wordt gesproken over ‘initiatiefnemer’, dan wordt bedoeld op de initiatiefnemer van het voornoemde woningbouwproject. In hoofdstuk 3 worden per zienswijze de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

Zienswijze 1

	Samenvatting	Reactie
1.	Zienswijze 1	
a.	Indiener stelt dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld omdat de gemeente verkeerd beleid voert inzake de milieuproblematiek veroorzaakt door de rijksweg A2.	De indiener motiveert bezorgd te zijn over de milieugevolgen van de Rijksweg A2 (m.n. luchtkwaliteit, geur en geluid) op de te realiseren woningen, alsook op de kern Maarheeze in het algemeen. Uit de onderzoeken, waarbij de invloed van de A2 is meegenomen, volgt dat er geen (juridisch/planologische) belemmeringen c.q. milieutechnische belemmeringen (waaronder luchtkwaliteit, geur en geluid) zijn om tot realisatie van het initiatief te komen. Derhalve is geen strijd met een goede ruimtelijke ordening. De gemeente heeft beleidsvrijheid naar aanleiding van een bestemmingsplanprocedure, welke de uitvoerbaarheid aantoont, het bestemmingsplan te wijzigen voor een nieuwe ontwikkeling. Ten aanzien van de algemene opmerking van de indiener over de invloed van de A2 op de kern Maarheeze wordt opgemerkt dat de benoemde aspecten buiten de reikwijdte van voorliggend initiatief liggen.

Zienswijze 2 en zienswijze 5*

* vanwege de gelijkvormigheid worden de zienswijzen gezamenlijk behandeld.

	Samenvatting	Reactie
2.	Zienswijze 2 en 5	
a.	Indieners stellen dat de bouw met een nokhoogte van 8 meter aan de Patrijs onaanvaardbaar is gezien de aantasting van de privacy en wensen een nokhoogte van 5 meter.	Bij de planontwikkeling is in eerste aanleg (bij de behandeling van het formeel verzoek) rekening gehouden met omwonenden op aspecten zoals aantasting privacy, door niet de in de omgeving geldende goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter te hanteren maar een lagere maatvoering van 5 en 8 meter. De woningen zijn daardoor al op voorhand planologisch

		beperkt ten opzichte van de maximaal planologische mogelijkheden in de omgeving ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat. De bestemmingsplanprocedure toont aan dat het plan, met inachtneming van de gestelde eisen bij de behandeling van het formele verzoek, uitvoerbaar is. Naar aanleiding van de zienswijzen en de omgevingsdialoog is het plan verder aangepast. De gemeente is van mening dat door de verschuiving van het bouwvlak, de al voorgestelde planologische beperking van de goot/nokhoogte ten opzichte van de omgeving en de voorgestelde beplanting voldoende tegemoet wordt gekomen aan de wensen / bezwaren van omwonenden om een goed woon- en leefklimaat te borgen. Ten aanzien van de suggestie van reclamant om een maximale nokhoogte van 5 meter te hanteren het volgende. Voor het bouwen van een reguliere eenlaag-met-kap woning, met eveneens gangbare gebruiksmogelijkheden in de kap, is de voorgestelde nokhoogte niet realistisch.
b.	Indieners pleiten ervoor dat de nieuwe woningen geen ramen en dakkapellen mogen hebben die gericht zijn op de achtertuinen van hen en de andere burens.	De minimale afstand van het bouwvlak tot aan de kadastrale grens van indieners is 8 meter. Tevens grenzen de percelen niet aan elkaar. De minimale afstand van het nieuwe bouwvlak tot aan de woning van indieners is ca. 35 meter. Gelet op de afstand tot de bestaande woningen is er geen aanleiding dat het plaatsen van een raam of dakkapel leidt tot een ontwikkeling die afwijkt van vergelijkbare en gangbare situaties tussen woningen. Derhalve is er sprake van voldoende afstand om een goed woon- en leefklimaat van indieners te behouden. Inkijk is niet 100 % uit te sluiten. Onder meer niet vanwege de (regels) 'vergunningsvrij bouwen', die de mogelijkheid biedt kozijnen te plaatsen zonder omgevingsvergunning.
c.	Indieners vinden het bezwaarlijk dat de 'groenstrook' is verdwenen en vragen om een dichte, liefst groene, afscheiding te realiseren tussen de tuinen om de privacy te waarborgen.	De achtertuinen waren en blijven particuliere grond. Het gaat niet om een openbare groenstrook, en de inrichting van een particuliere tuin is geen afwegingskader. Eenieder heeft het recht om zijn/haar tuin naar eigen wens in te richten en dus ook te ontdoen van (hoge) beplanting. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer toegezegd beplanting te financieren waarmee inkijk verder voorkomen wordt. De voorgestelde beplanting is gelegen buiten het plangebied

		en maakt derhalve geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.
d.	Indieners zijn bang voor waardedaling van hun woningen door verlies van privacy.	Eventuele planschade staat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan niet in de weg. Als indiener verwacht dat sprake is van waardevermindering, dan kan een planschadeverzoek worden ingediend, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden of in werking is getreden. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog en de zienswijzen is het plan aangepast om tegemoet te komen aan de bezwaren / wensen van omwonenden.

Zienswijze 3

	Samenvatting	Reactie
3.	Zienswijze 3	
a.	Indiener vraagt zich af waarom goedkeuring gegeven is aan het plan nadat eerder in 2010 negatief is besloten op de realisatie van een woning aan de Patrijs op kadastraal perceel gemeente Maarheeze, sectie A, nummer 4149. Argumenten waren toen behoud van de groenstrook en verkeersveiligheid in de smalle straat Patrijs.	Het verzoek uit 2010 is getoetst aan het destijds geldende beleid, de woningbehoefte van toen, en door een ander gemeentebestuur. Bovendien was het ook niet mogelijk twee woningen te bouwen, aangezien de grond nog niet in eigendom was van de initiatiefnemer. In de loop van de tijd is het plan veranderd en is op 9 januari 2018 door de raad positief besloten op het formeel verzoek om het bestemmingsplan te herzien voor de bouw van 2 levensloopbestendige woningen aan de Patrijs, geschikt voor ouderen, tezamen met de bouw van een 2-onder-1 kap woning aan de Vogelsberg nummer 12, onder voorwaarden. De situatie vergeleken met 2010 is veranderd (zie ook argumentatie hieronder). De gemeente heeft beleidsvrijheid andere keuzes te maken. De regiekamer (waar deskundigen van de gemeente aan deelnemen vanuit verschillende disciplines), heeft beoordeeld dat de plannen haalbaar zijn, ook vanuit verkeerskundig, stedenbouwkundig en milieutechnisch oogpunt. Onderstaande beantwoording gaat verder in op het bijgevoegde citaat bij de zienswijze uit de nota zienswijze van de actualisatie van het bestemmingsplan Kom Maarheeze (2013): Er staat dat enkel planologisch afgeronde ontwikkelingen worden meegenomen en dat daar destijds geen sprake van was. Dat suggereert dat de plannen onduidelijk

		waren en dat als gevolg daarvan het plan niet is meegenomen in de actualisatie. Verder is aangegeven dat vanwege een geplande groene afscheiding i.h.k.v. het stedenbouwkundig plan De Neerlanden I en het smalle profiel – waarbij in de krappe bocht een toegang was voorzien, negatief is besloten op het principeverzoek van destijds. Wat betreft de groene afscheiding is het bestemmingsplan (1996) dat De Neerlanden I mogelijk maakte nader bekeken. In de visie was tussen de achtertuinten en de straat de Patrijs een groenstrook met een rij bomen geprojecteerd. Deze rij bomen is ooit aangeplant, maar door de grote coniferen haag op het terrein van de achtertuinten van de woningen aan de Vogelsberg, is deze bomenrij nooit goed gaan groeien en is in de loop van de jaren de rij bomen verminderd tot twee bomen. Als we kijken naar hoe de visie is doorvertaald naar het bestemmingsplan, dan had deze groenstrook de bestemming ‘verblijfsdoeleinden’. Binnen die bestemming zit geen beperking dat dit enkel ‘groen’ gebruikt mag worden. De groenstrook mag ook anders gebruikt worden. Indien in de geciteerde tekst bedoeld werd op de hoge coniferen haag: deze bevond zich in de achtertuin van de woning. Eenieder heeft het recht om zijn/haar tuin naar eigen wens in te richten en dus ook te ontdoen van (hoge) beplanting. In tuinen kunnen erfafscheidingen gerealiseerd worden met een hoogte tot 2 meter en vergunningsvrije bouwwerken met een goothoogte van 3,25 meter en een nokhoogte van 5 meter. Wat betreft het verkeerskundige aspect: De toevoeging van twee woningen zorgt niet voor een onaanvaardbare toename van verkeer en een verkeersonveilige situatie in de straat, mede gelet op de verkeerssituatie in de omliggende straten zoals de Kwartel. Het is nog onbekend waar de inrit aangelegd wordt.
b.	De aanzienlijke verruiming van de bouwmogelijkheden zorgt voor een aantasting van de privacy, vermindering van het uitzicht en waardevermindering van de woning.	Het standpunt van de gemeente is dat de toevoeging van de woningen niet leidt tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Er is bij de behandeling van het formele verzoek bijvoorbeeld al rekening gehouden met de afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen en de nieuwe woningen ten opzichte van de achterste (aangrenzende) perceelsgrens. Naar aanleiding van de zienswijzen en de

		omgevingsdialoog is het plan verder aangepast. De gemeente is van mening dat door de verschuiving van het bouwvlak, de al voorgestelde planologische beperking van de goot/nokhoogte ten opzichte van de omgeving en de voorgestelde beplanting voldoende tegemoet wordt gekomen aan de wensen / bezwaren van omwonenden om een goed woon- en leefklimaat te borgen. Eventuele planschade staat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan niet in de weg. Als indiener verwacht dat sprake is van waardevermindering, dan kan een planschadeverzoek worden ingediend, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden of in werking is getreden.
c.	De bouw van de woningen is voorzien op geringe afstand waardoor inkijk in de woning en de achtertuin mogelijk wordt. Gevraagd wordt om een erfafscheiding van voldoende hoogte.	Naar aanleiding van de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer toegezegd beplanting te financieren waarmee inkijk verder voorkomen wordt. De voorgestelde beplanting is gelegen buiten het plangebied en maakt derhalve geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Naar aanleiding van de zienswijzen en de omgevingsdialoog is het plan verder aangepast. De gemeente is van mening dat door de verschuiving van het bouwvlak, de al voorgestelde planologische beperking van de goot/nokhoogte ten opzichte van de omgeving en de voorgestelde beplanting voldoende tegemoet wordt gekomen aan de wensen / bezwaren van omwonenden om een goed woon- en leefklimaat te borgen.
d.	Er wordt gesteld dat de woningbouw aan de Patrijs zorgt voor schaduwhinder door vermindering van zonlicht op het perceel en in de woning van indiener.	De woningen aan de Patrijs worden ten noorden van de woningen van de indiener gerealiseerd. Daardoor is de invloed op het zonlicht al minimaal op het perceel van de indiener. Door de verschuiving van het bouwvlak zal de middelste woning zich achter de schuur op het perceel van Vogelsberg 10 bevinden en is er geen of minieme schaduwwerking op de tuin. De noordelijke woning bevindt zich op minimaal 15 meter van de perceelgrens van de indiener. De schaduwhinder is niet van dien aard dat dit afwijkt van vergelijkbare en gangbare situaties tussen woningen. Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan m.b.t. dit plan aan te tonen is het geen vereiste de lichtinval te onderzoeken.
e.	Er wordt gesteld dat de woning van de indiener in waarde zal dalen.	Eventuele planschade staat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan niet in de weg. Als indiener verwacht dat sprake is van

		waardevermindering, dan kan een planschadeverzoek worden ingediend, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden of in werking is getreden. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog en de zienswijzen is het plan aangepast om tegemoet te komen aan de bezwaren / wensen van omwonenden.
--	--	--

Zienswijze 4

	Samenvatting	Reactie
4.	Zienswijze 4	
a.	Indiener stelt dat de bouw dichtbij de perceelsgrens en met een nokhoogte van 8 meter onevenredig inbreuk maakt op de privacy. Tevens verdwijnt de groene uitstraling van dit gebied (tuin).	Bij de planontwikkeling is in eerste aanleg (bij de behandeling van het formeel verzoek) rekening gehouden met omwonenden op aspecten zoals aantasting privacy, door niet de in de omgeving geldende goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter te hanteren maar een lagere maatvoering van 5 en 8 meter. De woningen zijn daardoor al op voorhand planologisch beperkt ten opzichte van de maximaal planologische mogelijkheden in de omgeving ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat. Wat betreft de groene uitstraling van het gebied is het groen gelegen in een achtertuin of is ten dienste van de erfafscheiding. Eenieder heeft het recht om deze naar eigen wens in te richten en dus ook te ontdoen van eventuele (hoge) beplanting. In tuinen kunnen erfafscheidingen gerealiseerd worden met een hoogte tot 2 meter en tevens kan men kiezen voor hoge beplanting. In achtertuinen kunnen vergunningsvrij bijgebouwen gerealiseerd worden met een goothoogte van 3,25 en een nokhoogte van 5 meter. Dus ook wanneer geen ontwikkeling in gang gezet wordt en het perceel onderdeel is van een achtertuin kan net zo goed de groene uitstraling teniet worden gedaan. De bestemmingsplanprocedure toont aan dat het plan, met inachtneming van de gestelde eisen bij de behandeling van het formele verzoek, uitvoerbaar is. Naar aanleiding van de zienswijzen en de omgevingsdialoog heeft de gemeente bemiddeld voor een verdere tegemoetkoming ten aanzien van de wensen en bezwaren van de omwonenden. In dit geval is het bouwvlak zuidelijker verschoven en is er nu circa 6 meter ruimte tussen het bouwvlak en het betreffende perceel. Tevens heeft de initiatiefnemer aangegeven in overleg te treden met de indiener zienswijze over het behoud van

		een groene erfafscheiding ten behoeve van het verminderen van de inkijk. De gemeente is van mening dat door de verschuiving van het bouwvlak, de al voorgestelde planologische beperking van de goot/nokhoogte ten opzichte van de omgeving en de voorgestelde beplanting voldoende tegemoet wordt gekomen aan de wensen / bezwaren van omwonenden om een goed woon- en leefklimaat te borgen.
b.	Indiener is niet overtuigd van nut en noodzaak van nieuwbouw op deze locatie, mede doordat de Neerlanden 2 ook gerealiseerd zal worden.	Het plan is getoetst in het voortraject aan het woningbouwprogramma 2017 – 2020 en het beleid. Het initiatief past binnen de woonbehoefte en woningbouwprogrammering in de gemeente Cranendonck. Tevens laat een recent woningbehoefteonderzoek zien dat er nog een grotere behoefte is aan woningen, van elke type, dan wat er gerealiseerd kan worden binnen het nieuwbouwproject De Neerlanden II.
c.	Indiener vreest voor overlast en schade door de bouwwerkzaamheden en wenst een 0-meting.	Bouwwerkzaamheden brengen helaas altijd enige overlast met zich mee, zowel bij nieuwbouw als bestaande renovatie. Gemeente adviseert omwonenden hier onderling afspraken over te maken met de initiatiefnemer.
d.	Indiener vreest voor waardedaling van de woning en zal een verzoek om planschade indienen.	Eventuele planschade staat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan niet in de weg. Als indiener verwacht dat sprake is van waardevermindering, dan kan een planschadeverzoek worden ingediend, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden of in werking is getreden. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog en de zienswijzen is het plan aangepast om tegemoet te komen aan de bezwaren / wensen van omwonenden.

3. Conclusie & gevolgen voor het bestemmingsplan

Zienswijze 1

De zienswijze is ontvankelijk.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 en 5

De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Naar aanleiding van de zienswijzen, en mede de omgevingsdialoog, worden de bouwvlakken t.b.v. woningen aan de Patrijs verschoven zodat de inkijk verminderd kan worden. Buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan is toegezegd door initiatiefnemer beplanting mede te financieren om inkijk op de percelen te verminderen.

Zienswijze 3

De zienswijze is ontvankelijk.

Naar aanleiding van de zienswijze, en mede de omgevingsdialoog, worden de bouwvlakken t.b.v. woningen aan de Patrijs verschoven zodat de inkijk verminderd kan worden. Buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan is toegezegd door initiatiefnemer beplanting mede te financieren om inkijk op het perceel te verminderen.

Bij de omgevingsvergunning zal rekening gehouden worden tot de ruimte die de wet biedt, met aspecten zoals inkijk en privacy.

Zienswijze 4

De zienswijze is ontvankelijk. Naar aanleiding van de zienswijze, en mede de omgevingsdialoog, worden de bouwvlakken t.b.v. woningen aan de Patrijs verschoven zodat de inkijk verminderd kan worden. Buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan is toegezegd in gesprek te treden met de indiener zienswijze over behoud van de groene afscheiding.

Bij de omgevingsvergunning zal rekening gehouden worden tot de ruimte die de wet biedt, met aspecten zoals inkijk en privacy.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen:

Verbeelding:

- Het middelste bouwvlak wordt geprojecteerd achter de schuur, staande op het perceel Vogelsberg 10.
- Het noordelijk bouwvlak wordt verder zuidelijk verschoven.

Ambtshalve wijzigingen:

Regels

- De bestemming 'wonen' en bijbehorende begrippen worden in lijn gebracht met de parapluperziening wonen.

Verbeelding:

- Naar aanleiding van de omgevingsdialoog zijn de bouwvlakken aan de Patrijs verkleind tot de bouw mogelijkheden uit het voorstel van het ontwerp bestemmingsplan en tegelijkertijd vervalt het bebouwingspercentage van 75 % voor beide bouwvlakken aan de Patrijs. Hierdoor vervalt bij het noordelijke bouwvlak ten noorden daarvan een deel van het bouwvlak en bij het middelste bouwvlak ten westen van het bouwvlak.
- In combinatie met het vorige punt zijn, naar aanleiding van de omgevingsdialoog, de bouwvlakken aan de Patrijs verder verschoven:
 - Het noordelijk bouwvlak wordt daarbij iets zuidelijker geprojecteerd dan in het ontwerp bestemmingsplan (circa 1,5 meter);
 - Het middelste bouwvlak wordt daarbij iets oostelijker geprojecteerd dan in het ontwerp bestemmingsplan (circa 2 meter) en vanwege de draaiing verschuift het middelste bouwvlak licht naar het noorden (maximaal 1 meter).
- Vanwege de verschuiving is de bestemming tuin uitgebreid.
- De verbeelding wordt in overeenstemming gebracht met het huidig eigendom. Een deel van het perceel gemeente Maarheeze, sectie A, nummer 5140 is meegenomen tijdens het ontwerp, maar is uiteindelijk niet in de koopovereenkomst meegenomen en kan derhalve geen onderdeel uitmaken van het voorliggend bestemmingsplan.
- De verkochte reststrook is opgenomen binnen de bestemming 'tuin' en de bestemming 'wonen'.

Toelichting:

- De paragraaf parkeren wordt aangevuld met 'verkeer' en de naam verandert in 'verkeer en parkeren'.
- In de toelichting is de omgevingsdialoog naar aanleiding van het doorlopen proces aangevuld.

Ter verduidelijking van de wijzigingen is een afbeelding als bijlage toegevoegd aan de nota zienswijzen. Hier ziet u de wijzigingen zoals voorgesteld in het commissievoorstel dd. 3 november 2020 en het voorliggend voorstel.

Bijlage bij de nota zienswijzen

