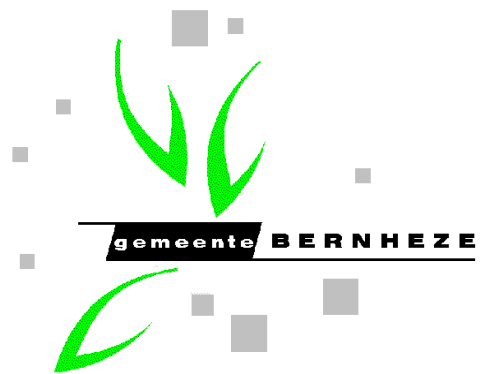




Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Achterstraat - Delst, Nistelrode'

In verband met de AVG zijn de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen in deze Nota geanonimiseerd.

Nota van zienswijzen

Zienswijzefase

Op 6 december 2023 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Achterstraat - Delst, Nistelrode' (planidentificatie NL.IMRO.1721.BPAchterstrDelst-OW01) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegen.

Alle stukken konden gedurende deze periode op afspraak worden ingezien op het gemeentehuis, evenals digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen de genoemde termijn heeft eenieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Ook is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant.

Zienswijze

De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn één zienswijze ontvangen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De ontvangen zienswijze is tijdens de inzagetermijn ingediend en voldoet aan de indieningsvereisten. De zienswijze is daarmee ontvankelijk en wordt bij de besluitvorming betrokken.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijzen	d.d.	Ingekomen	Kenmerk
Zienswijze 1	8 januari 2024	8 januari 2024	55862

Conclusie

De zienswijze heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan 'Achterstraat - Delst, Nistelrode'.

In deze nota is de ingekomen zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. In de beantwoording is aangegeven of er gevolgen zijn voor het vast te stellen bestemmingsplan.

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen/aanvullen van de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat er geen wijzigingen plaatsvinden aan de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zal het bestemmingsplan formeel als 'ongewijzigd' worden vastgesteld.

Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Zienswijze 1 – ingediend op 8 januari 2024 (55862)

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan dat op 26 april 2018 in een brief van het college een plan voor het bouwen van 13 tot 14 woningen is afgewezen. Het te ontwikkelen perceel is maar 40 meter breed. Dat betekent dat er erg ondiepe bouwkavels kunnen worden gerealiseerd die te dicht bij de bestaande woningen aan de Wilgen zouden komen te staan.
2. Reclamant geeft aan dat de initiatiefnemer een plan presenteert met hoge massieve tweelaags woningen met een nokhoogte van 11 meter. Tijdens een informatieavond zagen belanghebbenden een ernstige verdichting, veel woningen op een klein gebied, waarvan de perceelbreedte/-diepte maar 40 meter bedraagt. Zeker geen plan om het buitengebied over te laten vloeien naar de dorpsrand. Initiatiefnemer nodigde belanghebbenden uit om een alternatief plan te presenteren. Uitgangspunt was volgens initiatiefnemer dat het aantal woningen niet moest worden losgelaten (financiële haalbaarheid).
3. Reclamant geeft aan een schets te hebben ingediend met de insteek van laagbouw (eenlaags). Maar dit was niet wat de initiatiefnemer terug wilde zien. Ook een ingetekende groene buffer tussen de te realiseren woningen en de woningen aan De Wilgen was niet bespreekbaar. Alternatief voor bewoners was een spiegeling van het plan zodat de ontsluitingsweg aan de achterzijde van de percelen zou komen te liggen met een tussenliggende groenstrook. Dat zou voor bewoners toch in ieder geval een wat grotere afscherming bieden van hun privacy/inkijk/zonlicht. Dit paste niet in de door ons opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.
4. Reclamant geeft aan dat er door de initiatiefnemer een grondcorrectie uitgevoerd zou worden, met als voorwaarde dat er door bewoners geen zienswijze/bezwaar of plan-en/of initiële schadeclaim zou worden ingediend. Dit vooraanstaande geeft weer dat er van een omgevingsdialoog geen sprake was.
5. Reclamant wil duidelijkheid hebben over de drainagepijp (afwatering van water dat loopt van de 'hoge naar de lage gronden' oost – west Nistelrode welke is gelegen op de perceelsgrens van het te ontwikkelen gebied en de percelen aan De Wilgen.
6. Reclamant geeft aan dat het resultaat van het vooroverleg ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan.
7. Reclamant geeft aan dat de bouwhoogte van bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' een maximale bouwhoogte kent van 9 meter. Het ontwerpbestemmingsplan kent een maximale bouwhoogte van 11 meter. Dit is ongewenst vanwege de afsluiting van de dorpsrand met een lagere bebouwing.
8. Reclamant geeft aan dat het bij het plan opgenomen verslag 'informatieavond omwonenden en belangstellenden' geen recht doet aan de vereiste omgevingsdialoog. Omwonenden hebben niet ingestemd met woningbouw op deze locatie. Voor het eerst hebben omwonenden nu pas bij dit ontwerpbestemmingsplan kennisgenomen van dit verslag. Het is tevoren niet aan omwonenden ter instemming voorgelegd.
9. Reclamant geeft aan dat er in het ontwerpbestemmingsplan een bedrag van € 45.000, - is opgevoerd voor mogelijke planschade. Dit is een niet reëel bedrag gelet op het feit dat het vrij uitzicht naar het agrarisch- en het waardevolle landschappelijke gebied komt te vervallen, een maximale bouwhoogte van 11 meter wordt gerealiseerd en de afstand tussen de achtergevels van de bestaande woningen aan De Wilgen en de te realiseren woningen maar 18 meter bedraagt.

10. Reclamant geeft aan dat men niet tegen het principebesluit kon reageren. Dit terwijl de initiatiefnemer meerdere malen verwees naar de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente. Waar konden de bewoners de bedenkingen kwijt?
11. Reclamant geeft aan dat de brief van de bewoners d.d. 15 augustus 2022 tot op heden niet is beantwoord door het college.
12. Reclamant geeft aan dat alle relevante stukken van WOO-verzoeken niet door de gemeente ter beschikking zijn gesteld. Belanghebbenden zijn 'buiten spel' gezet door de gemeente en de initiatiefnemer om mee te praten en te denken over het te ontwikkelen gebied.

Reactie

1. Het college heeft op 15 juni 2022 een positief besluit genomen over de voorgenomen ontwikkeling. In de periode daarvoor zijn diverse varianten aan ons voorgelegd met variatie in woningaantallen, woningtypen ed. In 2019 is er een variant ingediend van 16 vrije sector koopwoningen met een gevarieerd woningbouwprogramma van vrijstaande woningen, levensloopbestendige woningen en rijwoningen. Bij de integrale beoordeling van deze varianten is gekeken naar beleid zoals de Woonvisie, stedenbouwkundige inpassing en andere relevante zaken. Er is een afweging gemaakt om deels woningtypen toe te staan die passen bij de omgeving zoals de tweekapper, maar ook verdere verdichting in de vorm van rijwoningen om zo beter aan te sluiten bij de Woonvisie. Het huidige plan voorziet in achtertuintiepten, gemeten vanaf het hoofdgebouw, van circa 14 tot en met 16 meter, tegenover circa 7 meter ter plaatse van De Wilgen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen sprake van 'ondiepe bouwkvavels'.
2. Het college heeft op 15 juni 2022 een positief besluit genomen over de voorgenomen ontwikkeling. Het aantal woningen is van 16 naar 14 gedaald. Ook zijn er tweekappers in plaats van rijwoningen achter De Wilgen gesitueerd. Dit alles leidt ertoe dat er meer lucht ontstaat in het plan met meer doorzichten ter plaatse van De Wilgen. Door belanghebbenden zijn de gestelde randvoorwaarden en de stedenbouwkundige opzet in twijfel getrokken. Belanghebbenden wilden geen geschakelde achtertuinten vanwege 'overlast' van leefgeluiden. Belanghebbenden zijn uitgenodigd een alternatief plan voor te stellen, met inachtneming van de randvoorwaarden. De financiële haalbaarheid is als voorwaarde meegegeven om een realistisch plan te kunnen presenteren aan initiatiefnemer. Een eventueel alternatief plan moest aan de gestelde uitgangspunten voldoen. Daarop is later een schets ingediend die door ons is beoordeeld, zie ook punt 3.
3. Het is niet wenselijk gebleken om de woningen om te klappen zodat deze met de achterzijde naar het buitengebied gericht zouden worden, omdat de straatgevel met de bestaande groenzone meer aanspreekt en dus een fraaiere en meer passende afronding is van de dorpsrand. Door het verschuiven van de woningen zou ook de beeldbepalende eik moeten wijken. Door tussen de bestaande en nieuwe woningen een ontsluiting toe staan ontstaat een onwenselijke situatie. Deze zou te nauw worden wat de veiligheid niet ten goede komt. Daarnaast zou het betekenen dat het hoofdgebouw op circa 9 á 10 meter komt te liggen van de achtertuinten van De Wilgen. Dat is dichterbij dan de huidige variant. Geluidsoverlast van verkeer en openbare verlichting wordt doorgaans als bezwaarlijker gezien dan achtertuinten. Tijdens gesprekken met de makelaar is gebleken dat er veel belangstelling is in Nistelrode voor tweelaagse twee-onder-één-kapwoningen. Op de informatieavond werd dit bevestigd door belangstellenden. Dit geeft geen aanleiding tot het wijzigingen van het woonprogramma naar eenlaagse, twee-onder-één-kapwoningen.
4. Bij de totstandkoming van de herontwikkeling is de gangbare procedure gevolgd, waarbij na een principeakkoord van ons, contact is gelegd met omwonenden voor een omgevingsdialoog. Kort na het principeakkoord zijn belanghebbenden middels een brief op 10 februari 2022, uitgenodigd om de plannen gezamenlijk te bespreken.

Reclamant gaf aan niet in gesprek te willen, vanwege de overtuiging dat er vanwege het verschijnsel wijstgronden niet gebouwd zou mogen worden. Dit maakte een verdere omgevingsdialoog gedurende een half jaar onmogelijk. De planuitwerking ging ondertussen door en al snel werd duidelijk dat er weinig stedenbouwkundige planvariatie mogelijk is vanwege de gegeven plangebiedsgrenzen en gestelde randvoorwaarden. De mogelijkheid om het plan te becommentariëren, heeft reclamant afgeslagen, waardoor er voor initiatiefnemer geen mogelijkheid was om ontwerpkeuzes te beargumenteren en draagvlak te creëren voor het plan.

Om tegemoet te komen aan de wens voor meer privacy, is een grondcorrectie aangeboden waarop de belanghebbenden hebben gereageerd dat ze daar geen gebruik van willen maken. De opmerkingen en schetsen van belanghebbenden zijn wel degelijk onderzocht, zie ook punt 3.

5. Op de kavelgrens tussen De Wilgen en het plangebied ligt een gemeentelijke drainage- en regenwaterleiding die in de huidige situatie zorgt voor de afvoer van overtollig grondwater van de percelen én overtollig regenwater vanaf de nieuwbouwwijk De Zwarte Molen. Deze blijft gehandhaafd. Er wordt over een groot gedeelte een achterpad gerealiseerd, zodat incidenteel onderhoud in de toekomst mogelijk blijft. Dit achterpad biedt ook mogelijkheden (achterom) voor belanghebbenden en komt tegemoet aan de vraag om meer privacy. Het grootste gedeelte van de achtertuinen zullen hierdoor namelijk niet direct aansluiten op de achtertuinen van De Wilgen.
6. Als bijlage van de toelichting is het verslag van de informatieavond van 21 juni 2022 toegevoegd. De toelichting wordt aangevuld met informatie over het vooroverleg, de informatiebijeenkomst van 12 december 2023 én de ingekomen zienswijze.
7. De woningen aan De Wilgen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 9 meter. Sinds realisatie van de wijk zijn de technische eisen voor bouwen gewijzigd waardoor het niet meer mogelijk is om woningen met twee lagen met een kap te realiseren met een bouwhoogte van 9 meter. De nieuwe standaard die bij nieuwbouwplannen wordt toegepast is voor tweekappers 11 meter. De afsluiting van de dorpsrand wordt ingevuld door de bestaande groenstructuur te handhaven, dan het straatprofiel en vervolgens pas de woningen. Hiermee wordt een zachte overgang gecreëerd in plaats van een harde overgang bij de situatie dat woningen aan de rand van het agrarisch perceel worden gebouwd.
8. Het is de verantwoordelijkheid van initiatiefnemer om een omgevingsdialoog te voeren. Deze was onder de Wro vormvrij. Kort na het principeakkoord zijn belanghebbenden middels een brief op 10 februari 2022, uitgenodigd om de plannen gezamenlijk te bespreken. Reclamant gaf 25 februari 2022 aan niet in gesprek te willen, vanwege de overtuiging dat er vanwege het verschijnsel wijstgronden niet gebouwd zou mogen worden. Dit maakte een verdere omgevingsdialoog gedurende een half jaar onmogelijk. Na de toelichting van ons aan reclamant dat woningbouw wel mogelijk is, hebben wij benadrukt bij reclamant het gesprek aan te gaan met initiatiefnemer. Omwonenden en belangstellenden zijn op 21 juni 2022 via een informatieavond geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling, waar is gesproken met reclamant. Op 1 juli 2022 gaf reclamant aan in gesprek te willen. Op 7 juli heeft er een gesprek plaatsgevonden, waarna belanghebbenden een variant indiende. Zoals onder punt 3 toegelicht, gaf dit geen aanleiding de stedenbouwkundige opzet te veranderen. 12 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan op een informatieavond gepresenteerd. Er was op deze avond geen dialoog met reclamant.

Om een zo correct en ongenueanceerd mogelijk beeld te schetsen van de informatieavond op 21 juni 2022, is het betreffende verslag opgesteld door vier personen van zowel de initiatiefnemer als de stedenbouwkundige. Het is niet realistisch om een dergelijk verslag voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan aan alle aanwezigen voor te leggen. Dit neemt niet weg dat ieder individu een andere interpretatie kan hebben van woorden die zijn gesproken of geschreven. De inhoud van de zienswijze, geeft echter geen aanleiding om de inhoud van het verslag in twijfel te trekken.

- De conclusie dat woningbouw, rekening houdend met het feit dat het verschijnsel wijstgronden hier niet van toepassing is, mogelijk is op deze locatie, maar dat de huidige plannen niet aansluiten bij de wens van belanghebbenden, is immers correct. Het verdwijnen van het vrije uitzicht is geen argument om woningbouw tegen te gaan.
9. Planschade is geen onderdeel van het (ontwerp)bestemmingsplan en is daarin ook niet opgenomen. Mocht er uit de mogelijk ingediende planschadeverzoeken blijken dat er, met inachtneming van het normaal maatschappelijk risico, planschade moet worden toegekend dan wordt dat vergoed.
 10. Een principebesluit staat niet open voor bezwaar. Op 9 mei 2022 hebben we een brief ontvangen waarin wordt gevraagd tot heroverweging van het genomen principebesluit. Op 17 juni 2022 hebben we als volgt hierop gereageerd. *'Het initiatief is passend binnen zowel provinciaal als gemeentelijk beleid. Er heeft een weloverwogen en zorgvuldige afweging plaatsgevonden waarbij gekeken is naar o.a. behoefte vanuit de Woonvisie, inpasbaarheid in het landschap met behoud van kwaliteiten en een passende stedenbouwkundige invulling. Op basis daarvan is een positief besluit genomen door het college. Er is geen nieuwe informatie aangeleverd of nieuw beleid die mogelijk zouden leiden tot andere inzichten. Wij zien dan ook geen aanleiding tot het herzien van het genomen principebesluit'*. In het kader van de omgevingsdialoog heeft initiatiefnemer getracht een omgevingsdialoog aan te gaan. Belanghebbenden hebben besloten niet in gesprek te gaan. In juni 2022 en december 2023 is er een informatieavond georganiseerd voor omwonenden. Op deze avonden is gelegenheid geweest om te reageren op het initiatief. Tijdens de formele procedure is het mogelijk geweest om via een zienswijze op het plan te reageren.
 11. Het college 23 februari 2022 en 9 mei 2022 een brief ontvangen van reclamant waar ook op is gereageerd. De brief van 15 augustus 2022 is helaas niet bij ons bekend anders hadden we hier uiteraard ook een reactie op gegeven. In het WOO verzoek van 30 juli 2023 heeft u gevraagd naar alle beschikbare brieven en communicatie. De brief van 15 augustus 2022 was niet toegevoegd aan de stukken waaruit blijkt dat deze niet bij ons bekend was.
 12. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling hebben we twee verzoeken ontvangen. Op 14 juli 2022 een WOB-verzoek en op 30 juli 2023 een WOO-verzoek. In beide gevallen hebben we alle gevraagde stukken aangeleverd, mits deze beschikbaar en openbaar waren. Ondanks dat aan belanghebbenden is medegedeeld dat niet alle gevraagde stukken zijn aangeleverd, is er geen bezwaar op beide verzoeken ontvangen. We gaan er dan ook vanuit volledig tegemoet gekomen te zijn aan het verzoek.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

De toelichting zal worden aangevuld met informatie over het vooroverleg, de informatiebijeenkomst van 12 december 2023 én de ingekomen zienswijze.

**Lijst met wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen bestemmingsplan
'Achterstraat - Delst, Nistelrode'**

Toelichting

- De toelichting zal worden aangevuld met informatie over het vooroverleg, de informatiebijeenkomst van 12 december 2023 én de ingekomen zienswijze.