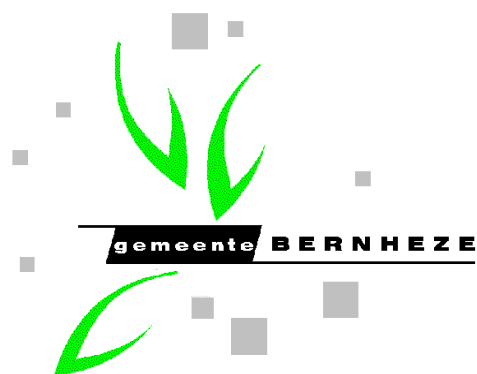




Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Bergakkers 3, Vorstenbosch

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

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan “Bergakkers 3, Vorstenbosch”

Deze nota zienswijzen heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan Bergakkers 3, Vorstenbosch. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken, van 30 augustus tot en met 10 oktober 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft iedereen een zienswijze kunnen indienen.

Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van deze overlegpartners ontvingen wij binnen deze termijn geen reactie.

Wij ontvingen acht zienswijzen.

Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen. Deze zienswijzen zijn in de besluitvorming betrokken.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en beantwoord. In de beantwoording is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan wordt aangepast.

Inloopavond

25 September 2018 is een zgn. inloopavond georganiseerd. Ca 60 personen hebben van deze avond gebruik gemaakt om informatie te vergaren en vragen te stellen.

Schriftelijk gestelde vragen op deze avond zijn separaat beantwoord en maken geen onderdeel uit van deze nota.

Samenvatting

1. Reclamant wijst op het ontbreken van een goot- en nokhoogte van de woningen grenzend aan het perceel van reclamant. Voorgesteld wordt een nokhoogte van ca. 8 meter en een goothoogte van ca. 4 meter. Tevens wordt verzocht enkel vergunningsvrije dakkapellen toe te staan, dit vanwege de privacy van reclamant en het voorkomen van inkijk in de achtertuin.
2. Reclamant vindt de planperiode te ruim en vreest voor overlast (geluid, veiligheid, aantasting privacy) gedurende de gehele planperiode, afhankelijk van het moment van verkoop van de aangrenzende bouwkvavels. Reclamant verzoekt om een tegemoetkoming in de kosten voor het plaatsen van een afscheidingsmuur van twee meter hoog.

Reactie

1. Per abuis is voor de betreffende woningen, anders dan alle overige woningen in het plangebied, geen maatvoering opgenomen. Conform de elders in het plangebied opgenomen maatvoering is ook voor deze locatie de volgende maatvoering vastgesteld: maximum bouwhoogte 10, maximum goothoogte 6.
De afstand van de achtergevel van de woning van reclamant tot de achterste perceelgrens is tenminste 38 meter. Een dergelijk diepe achtertuin geeft geen reden tot een verdere beperking van de in dit plangebied gehanteerde maximale goot- en nokhoogte. De nieuwe woningen zijn bovendien geprojecteerd aan de noordzijde van de tuin van reclamant. Van enige schaduwwerking o.i.d. is in ieder geval geen sprake.
In de planregels van voorliggend bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het plaatsen van dakkapellen in de dakvlakken van woningen. Verwezen wordt naar de ambtshalve wijziging terzake. Deze planregel wordt aan de planregels van dit plangebied toegevoegd. Ten behoeve van reeds geldende bestemmingsplannen is voor deze planregel een zgn. parapluplan in voorbereiding.
Deze planregels zijn bedoeld voor het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde en in de zijgevel van woningen. De regels zijn geen verruiming ten opzichte van de regels voor het vergunningsvrij plaatsen van dakkapellen aan de achterzijde van de woning.
2. De snelheid waarin een plangebied wordt ingevuld is beleidsmatig geregeld in de Ladder duurzame verstedelijking, de Brabantse agenda Wonen, regionale afspraken, het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en het gemeentelijk woningbouwprogramma. Al deze beleidsstukken leiden tot een gemiddeld aantal van circa 5 woningen per jaar voor de kern Vorstenbosch. Andere redenen, waaronder de behoefte en bedrijfsmati-

ge aspecten kunnen leiden tot een anders gefaseerd dan wel versneld uitvoeren van het programma.

Het plangebied maken wij in één keer bouwrijp. Afspraken over de fasering e.d. zijn met de ontwikkelaar nog niet gemaakt. Het moment van uitgifte van de bouw kavels, door de gemeente, direct grenzend aan het perceel van reclamant, is evenmin bekend.

Eerder is al opgemerkt dat reclamant een buitengewoon diepe tuin heeft. Het bouwrijp maken van het plangebied en het bebouwen van de aangrenzende percelen geeft mogelijk hinder. Deze is echter, gelet op genoemde afstand en gelet op de grootte van het plangebied, verwaarloosbaar, althans niet van dien aard dat dit leidt tot nadere afspraken/maatregelen.

De gemeente plaatst geen erfafscheiding tussen twee particuliere percelen. Reclamant mag, vergunningsvrij, op eigen terrein, dan wel in overleg met de nieuwe achterburen of gezamenlijk met deze bureen een erfafscheiding met een hoogte van 2 meter plaatsen. Ook kan reclamant in afwachting van het plaatsen van een erfafscheiding door de nieuwe achterburen geen actie ondernemen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt, daar waar deze ontbreekt op de verbeelding, een maatvoering opgenomen, te weten een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

Samenvatting

1. Reclamanten wijzen op het als gevolg van voorliggend plan gewijzigd beeld en de substantiële daling van het woongenot: het vrije uitzicht wordt weggenomen, meer burens met zicht op de eigen woning. De privacy wordt, aldus reclamanten, beperkt.
2. De waarde van de woning daalt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Reactie

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan staat gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een goede ruimtelijke ordening centraal. Bij de beoordeling van de vraag of een plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, worden ook de belangen van omwonenden meegenomen.

Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Dit betekent niet dat wij in onze belangenafweging dit belang niet meewegen. Echter, wij menen een aanmerkelijk zwaarder belang te moeten toekennen aan de noodzaak van voorliggend bestemmingsplan. Dit plan voorziet voor de komende jaren de kern Vorstenbosch in zijn woningbehoefte. In de kern Vorstenbosch is geen alternatieve locatie voorhanden.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van twee-onder-een-kap woningen op percelen grenzend aan de achterzijde van de woning van reclamanten mogelijk. Deze bouw betekent een slechts beperkte toevoeging van directe burens. De voorgestelde maatvoering van deze woningen is niet anders dan de ter plaatse van de woning van reclamanten gehanteerde maatvoeringen, nl. een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter.

De afstand tussen de eigen woning van reclamant en de te bouwen woningen is ruim voldoende. Van een schending van de privacy is geen sprake; in ieder geval niet in die mate dat deze leidt tot een belemmering en deze de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Het bestemmingsplan strekt naar de mening van de raad ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en is derhalve niet in strijd met het recht. De raad ziet geen redenen het bestemmingsplan niet vast te stellen dan wel substantieel te wijzigen.

De raad wijst er op dat reeds bij de aankoop van de woning van in 2004 reclamanten wisten dan wel konden weten dat het achterliggend gebied voor woningbouw in ontwikkeling zou komen. In het toenmalig bestemmingsplan Bergakkers, in de Structuurvisie en feitelijk vanwege de inrichting van Heiveld en omgeving was dit al duidelijk.

Tevens wijst de raad reclamanten erop dat bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld een strook

grond aan de achterzijde van het perceel te kopen, althans zijn met reclamanten hieromtrent gesprekken gevoerd.

2. Reclamanten wijzen op een te verwachten daling van de waarde van het huis. Wanneer reclamanten menen schade te ondervinden als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan, dan kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Een dergelijke aanvraag staat los van deze bestemmingsplanprocedure. Deze aanvraag wordt volgens de regels, vastgelegd in de Procedureverordening voor advisering in tegemoetkoming planschade, in behandeling genomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

1. Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

**Zienswijze 3 - d.d. 8 oktober 2018, binnengekomen 8 oktober 2018,
V. Nr. 1054187**

Samenvatting

1. Reclamanten wijzen op de verstoring van de rust en het vrije uitzicht als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Tevens wijzen zij op een mindere privacy vanwege mogelijke inkijk in de tuin.
2. Reclamanten menen dat de waarde van de woning en het perceel flink minder wordt.

Reactie

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan staat gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een goede ruimtelijke ordening centraal. Bij de beoordeling van de vraag of een plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, moeten ook belangen van omwonenden worden meegenomen.
In het kader van artikel 3.1 Wro spelen privaatrechtelijke aspecten geen rol, tenzij er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Gelet op de voorgestelde ontwikkeling is daarvan zeker geen sprake. Immers de afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de woning van reclamanten is behoorlijk ruim.
Volgens vaste jurisprudentie bestaat geen recht op vrij uitzicht. Dit betekent niet dat wij in onze belangenafweging dit belang niet meewegen. Echter, wij menen een aanmerkelijk zwaarder belang te moeten toekennen aan de noodzaak van voorliggend bestemmingsplan, welk plan voor de komende jaren de kern Vorstenbosch in zijn woningbehoefte voorziet. In de kern Vorstenbosch is geen alternatieve locatie voorhanden.
Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee-onder-een-kap woningen op percelen grenzend aan de achterzijde van de woning van reclamanten. Deze bouw betekent een slechts beperkte toevoeging van directe burens. De voorgestelde maatvoering van deze woningen is niet anders dan de ter plaatse van de woning van reclamanten gehanteerde maatvoeringen, nl. een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter.
De afstand tussen de eigen woning van reclamant en de te bouwen woningen is ruim voldoende. Van een schending van de privacy is geen sprake; in ieder geval niet in die mate dat deze leidt tot een belemmering en deze de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Het bestemmingsplan strekt naar de mening van de raad ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en is derhalve niet in strijd met het recht.

De raad wijst er op dat reeds bij de aankoop van de woning van reclamanten wisten dan wel konden weten dat het achterliggend gebied voor woningbouw in ontwikkeling zou komen. In het toenmalig bestemmingsplan Bergakkers, in de Structuurvisie en feitelijk vanwege de inrichting van Heiveld en omgeving was dit al duidelijk.

Tevens wijst de raad reclamanten erop dat bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld een strook grond aan de achterzijde van het perceel te kopen, althans zijn met reclamanten hierover gesprekken gevoerd.

2. Reclamanten wijzen op een te verwachten daling van de waarde van het huis en het perceel. Wanneer reclamanten menen schade te ondervinden als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan, dan kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Een dergelijke aanvraag staat los van deze bestemmingsplanprocedure. Deze aanvraag wordt volgens de regels, vastgelegd in de Procedureverordening voor advisering in tegemoetkoming planschade, in behandeling genomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

1. Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Samenvatting

1. Reclamanten wijzen op het te verwachten gewijzigd beeld grenzend aan hun perceel. Direct grenzend aan het perceel zijn twee-onder-een-kap woningen en een vrijstaande woning geprojecteerd. Reclamanten worden beperkt in “rust, veiligheid en privacy” met als gevolg “een substantiële daling van het woongenot”.
2. Reclamanten wijzen op de daling van de waarde van de woning.

Reactie

1. Direct aan de westzijde grenst het perceel van reclamanten aan een bouwka-vel voor een vrijstaande woning. Slechts marginaal grenst het perceel aan een bouwka-vel voor een twee-onder-een-kap-woning.

Reclamanten wonen in een woonomgeving, met aan drie zijden bu-ren. Deze woonomgeving is aan te merken als een rustige woonwijk. Direct tegen deze bestaande woonwijk is de gemeente Bernheze voornemens een nieuwe woonwijk te realiseren, bestaande uit slechts 56 gezinswoningen. De groene long van het nieuwe plangebied, al-waar het spelen in de buitenruimte is gepland, ligt op forse afstand van de woning van reclamanten. Niet valt in te zien op welke wijze de toevoeging van de nieuwe woningen leidt tot een niet verantwoorde nieuwe woonomgeving. Van een beperking van de veiligheid van re-clamanten is evenmin sprake. Nog daar gelaten dat reclamanten op geen enkele wijze aangeven hoe deze veiligheid wordt ingeperkt.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan staat gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een goede ruimtelijke ordening centraal. Bij de beoordeling van de vraag of een plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, moeten ook belangen van omwonenden worden meegenomen. Het aspect privacy kan hierin een rol spe-len, echter alleen indien er sprake is van een evidente privaatrechte-lijke belemmering. Gelet op de voorgestelde ontwikkeling is daarvan zeker geen sprake. Immers de afstand van de nieuw te bouwen wo-ningen tot de woning van reclamanten is behoorlijk ruim.

De raad wijst reclamanten er op dat reeds bij de aankoop van de wo-ning van reclamanten in 2006 zij wisten dan wel konden weten dat het achterliggend/naastgelegen gebied voor woningbouw in ontwikke-ling zou komen. In het toenmalig bestemmingsplan Bergakkers, in de Structuurvisie en feitelijk vanwege de inrichting van Hei-veld/Bijsterveld en omgeving was dit al duidelijk.

Tevens wijst de raad reclamanten erop dat bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld een

strook grond naast hun eigen perceel te kopen, althans zijn met reclamanten hierover gesprekken gevoerd.

2. Reclamanten wijzen op een te verwachten daling van de waarde van het huis. Wanneer reclamanten menen schade te ondervinden als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan, dan kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Een dergelijke aanvraag staat los van deze bestemmingsplanprocedure. Deze aanvraag wordt volgens de regels, vastgelegd in de Procedureverordening voor advisering in tegemoetkoming planschade, in behandeling genomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

**Zienswijze 5 - d.d. 5 oktober 2018, binnengekomen 8 oktober 2018,
V. Nr. 1054190**

Samenvatting

1. Reclamant wijst namens cliënt, liggend met een geitenhouderij aan de Langenbergsestraat 9 in Heeswijk-Dinther, op een lopend bouw-aanvraag traject om uitbreiding in het kader van dierenwelzijn. De gemeente Bernheze is terughoudend in de besluitvorming. Naar de mening van reclamant wordt met twee standaarden gemeten: uitbrei-ding van het bedrijf van cliënt is onmogelijk, daar waar bouwen met een bestemming wonen in de nabijheid van het bedrijf wordt mogelijk gemaakt.
2. Reclamant wenst een nadere toelichting op de vraag waarom zijn bouwaanvraag aan strengere eisen en normen wordt onderworpen dan het ontwerpbestemmingsplan Bergakkers 3, Vorstenbosch; meer in het bijzonder vanwege een te overleggen GGD onderzoek door cli-ent. In dit kader wijst reclamant naar de Handreiking Veehouderij en gezondheid 2.0 van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (d.d. 30 april 2018) waarin het opvragen van een GGD-rapport door de be-voegde autoriteit, i.c. de gemeente Bernheze, noodzakelijk wordt ge-acht.
Reclamant vraagt om een volledige heroverweging, waarbij de risico's voor de volksgezondheid worden meegenomen en de afstand van 2 km rondom het bedrijf in acht wordt genomen en GGD advies wordt ingewonnen.
3. Reclamant meent dat de geplande wijk Bergakkers 3 de bedrijfsvoe-ring en de toekomst van het bedrijf van cliënt zullen belemmeren.
4. Reclamant wijst op eerdere besluitvorming inzake een boerencam-ping en een nabijgelegen geitenbedrijf.
5. Reclamant wijst op een eerdere publicatie van de gemeente Bernhe-ze om terughoudend om te gaan met ontwikkelingen die te maken hebben met het huisvesten of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen binnen twee km van een geitenstal.
6. Reclamant wijst namens cliënt erop dat een uitgebreid onderzoek naar de geuremissies van zijn bedrijf ontbreekt.

Reactie

1. Zowel het besluitvormingsproces als de beoordelingscriteria over be-doelde omgevingsvergunningaanvraag verschilt van de bestem-mingsplanprocedure en leidt daarmee vanzelfsprekend tot andere te maken afwegingen. De omstandigheden die op dit moment van in-vloed zijn op een beslissing van de omgevingsvergunning mili-eu/bouw worden afzonderlijk met reclamant gecommuniceerd.
2. De door reclamant genoemde Handreiking is bekend. Deze leidt, an-ders dan reclamant stelt, niet tot een verplichte, specifieke GGD advi-sering bij plantrajecten als onderhavige procedure. Dit neemt niet

weg dat via andere sporen veelvuldig overleg met de GGD plaatsvindt. Een en ander betekent dan ook niet dat volksgezondheid geen expliciete en zorgvuldige aandacht heeft gekregen bij de bestuurlijke afwegingen in het plan. Het landelijk Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) 2 verlangde zo'n nadrukkelijke afweging. Dat ditzelfde VGO 2 onderzoek voor staluitbreidingen van geitenhouderijen leidde tot een (provinciaal) moratorium maakt dit niet anders. De in het ontwerpplan gemaakte bestuurlijke afwegingen blijven staan. Wij zien ons bovendien hierin gesterkt door verkregen signalen uit de dorpsgemeenschap van Vorstenbosch.

In de kern Vorstenbosch zijn geen alternatieve locaties, buiten de 2 km zone gelegen, voorhanden. Ook is van belang dat de huidige planlocatie enkele volksgezondheidselementen kent die als positief aangemerkt moeten worden. Zo is het plan niet gelegen in de nabijheid van een snelweg, provinciale weg, transformatiestation of hoogspanningstransportleiding. Al deze aanvullende argumenten en eerder nadrukkelijk genoemd maatschappelijk belang om ook in Vorstenbosch tot nieuwbouw van woningen te komen, zijn van invloed geweest op de totaalbalans in de gemaakte afweging.

Recent is VGO3 onderzoek verschenen. De in dit rapport opgenomen conclusies wijken niet af van de conclusies in het eerdere VGO 2 onderzoek.

3. In de directe nabijheid van het bedrijf van reclamant liggen andere gevoelige bestemmingen die maatgevend zijn bij eventuele toekomstige uitbreidingen.
4. Elk plan of gebiedsontwikkeling in de nabijheid van een geitenhouderij vraagt om een specifieke, toegesneden afweging en motivering. Deze afweging en motivering kunnen leiden tot een andersluidend besluit.
5. Het eerder ingenomen bestuurlijk standpunt is regionaal afgestemd en dan ook door meerdere gemeenten genomen. Een zekere uniformiteit in basale vertrekpunten is zo gewaarborgd, waarbij niet zozeer is gedacht aan een nieuwe woonwijk, maar aan nieuwbouw van scholen, zieken- of verzorgingstehuizen, kinderopvangcentra e.d. gelegen binnen de 2 km zone.
6. Gezien de grote afstand van het bedrijf van reclamant en de situering van andere bedrijven dichtbij het plan is dit niet expliciet in beeld gebracht en in het ontwerpplan opgenomen. Om duidelijkheid te verschaffen is een geuronderzoek uitgevoerd naar de voorgrondbelasting.

De voorgrondbelastingberekening is uitgevoerd op basis van de omgekeerde werkingssystematiek afkomstig van de geitenhouderij aan de Langenbergsestraat 9, Heeswijk-Dinther voor het plangebied Bergakkers 3. De vergunde geuremissie wordt berekend vanaf de rand van het bouwvlak. Dit is een worstcase benadering. Onderstaand is de vigerende vergunning weergegeven conform Web-BVB:

5473 NM, Langenbergsestraat 9, HEESWIJK-DINTHER, BERNHEZE

Beschikingsdatum: 24-11-2015

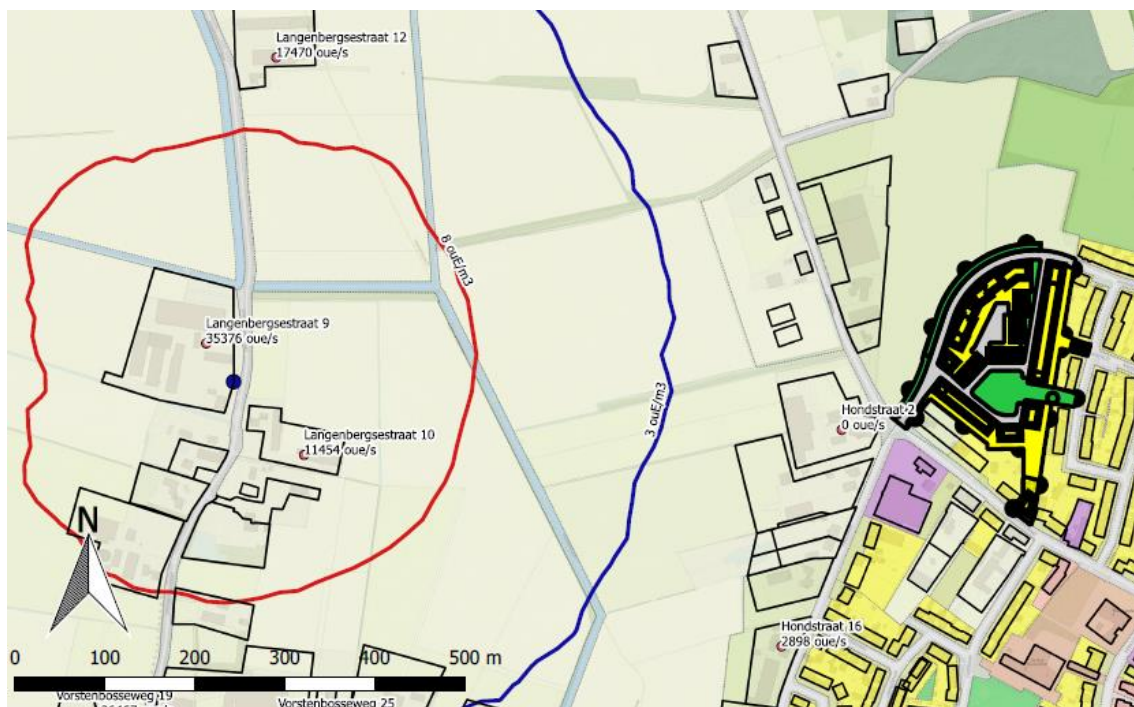
RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	30	123	0	8	0	3
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	105	462	0	27	0	4
C1	geiten ouder dan 1 jaar	C1.100				bedrijf	1.9	1520	2888	507	166	28576	29
C2	opfokgeiten van 61 dagen tot en met één jaar	C2.100				bedrijf	0.8	400	320	0	0	4520	4
C3	opfokgeiten en afmestlammeren van 0 tot en met 60 dagen	C3.100				bedrijf	0.2	400	80	0	0	2280	4
						Totale		2455	3873	507	201	35376	44

De geuremissie bedraagt 35.376 ou/s. Het plangebied ligt op ca 710 meter van de veehouderij. De 3 en 8 ou-geurcontouren en geurberekening in V-Stacks vergunning van de geitenhouderij in de richting van het plangebied is onderstaand aangegeven.



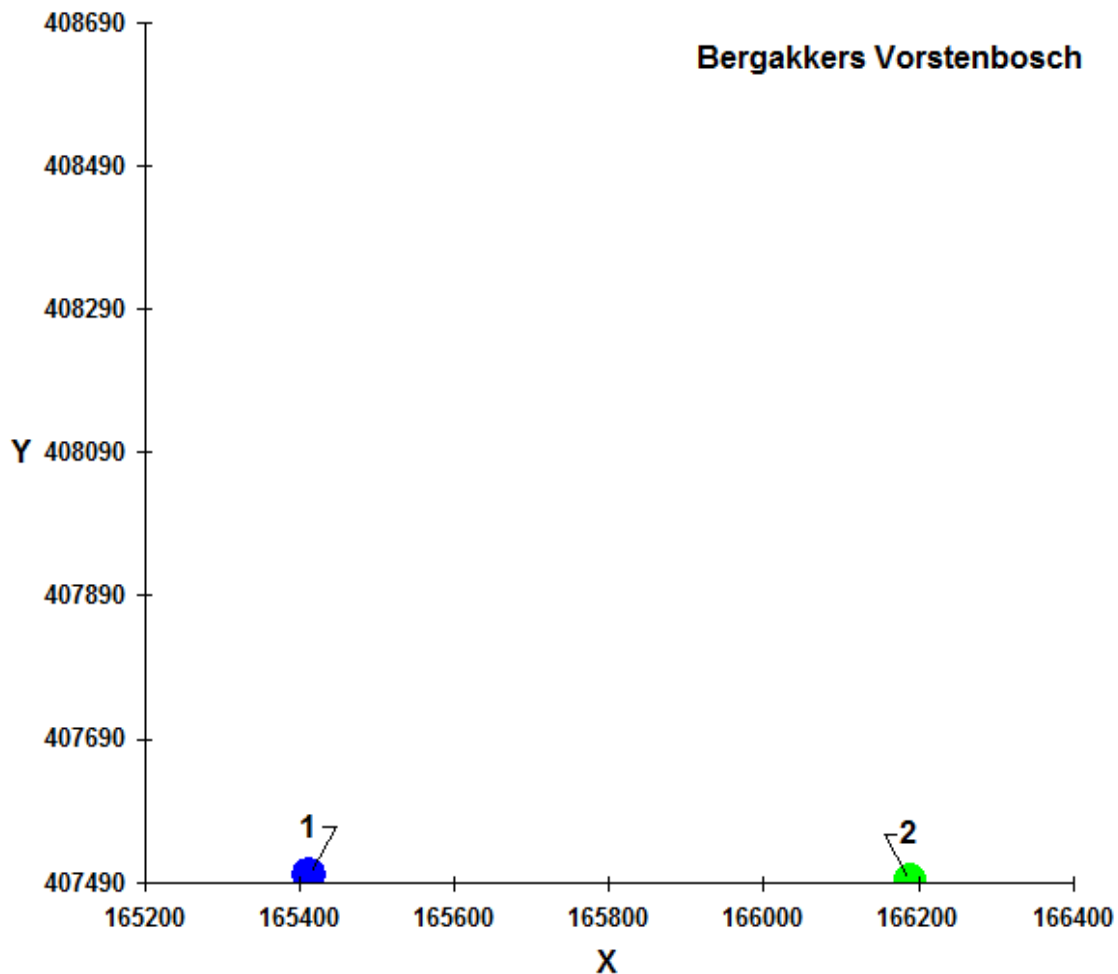
bron: PDOK - Kadaster - OSM - RO-online

Brongegevens :

Volgnr.	BronID	X-coord	Y-coord	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Langenbergsestraat 9	165 411	407 500	1,5	1,5	0,50	0,40	35 376

Geur gevoelige locaties :

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Bouwvlak ZW	166 190	407 491	8,0	1,4



Ligging plangebied tot veehouderij

Uit de geurberekening blijkt dat de geurbelasting 1.4 ou bedraagt op de rand van het dichtstbijzijnde bouwvlak wonen. De geurnorm is 8 ou. Tevens liggen tussen het plangebied en de veehouderij diverse geurgevoelige objecten, welke bepalend zijn voor debedrijfsvoering van de veehouderij. Hieruit blijkt dat de bedrijfsvoering van de geitenhouderij niet wordt belemmerd door het nieuwe plangebied Bergakkers 3.

Uit de berekening geurbelasting blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er zijn geen belemmeringen voor en vanwege de geitenhouderij op geurgebied geconstateerd.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

**Zienswijze 6 - d.d. 8 oktober 2018, binnengekomen 9 oktober 2018,
V. Nr. 1054467**

Samenvatting

1. Reclamanten kochten hun woning, aan de achterzijde grenzend aan het voorgenomen plan Bergakkers 3 en grenzend aan het aan Heiveld gelegen groen. Reclamanten hebben, er van uitgaande dat ter plaatse een weg zou komen, in de achtertuin een garage gebouwd, met op termijn de mogelijkheid van uitwegen op de nieuwe weg.
2. Reclamanten zijn tegen bebouwing van de achter- en naastgelegen percelen, vanwege het behoud van de rust en ruimte. Tevens wijzen reclamanten op de vermindering van de privacy vanwege inkijk.
3. Reclamanten wijzen op de forse waardedaling van de eigen woning en perceel.

Reactie

1. Op het achterste, meest noordelijke deel van het perceel is een bijgebouw gesitueerd, wellicht oorspronkelijk bedoeld als garage/ stallingsplaats voor auto. Op een later moment is gekoppeld aan dit bijgebouw een overkapping geplaatst. Op de perceelgrens is een gesloten groene afscheiding zichtbaar. Deze overkapping is niet bereikbaar vanaf de openbare weg/openbaar groen.



Globespotter-cyclomedia 15 feb. 2018

In bestemmingsplan Bergakkers 3 is er voor gekozen om het plangebied op twee plaatsen te ontsluiten: één aansluiting op de Kapelstraat en één aansluiting op Bijsterveld. Een derde ontsluiting, via het naast reclamanten gelegen perceel is vanwege de beperkte omvang van het plangebied zeker niet nodig. Met de toevoeging van maximaal 56 woningen worden, volgens kencijfers van de CROW, slechts 415 extra verkeersbewegingen verwacht. Beide aansluitingen staan vrijwel direct in verbinding met de belangrijkste doorgaande routes in Vorstenbosch. De ontsluitingswegen kunnen deze extra verkeersbewegingen opvangen. Nu een derde ont-

sluiting voor het nieuwe plangebied niet noodzakelijk is, ligt een invulling van dit vrijkomend perceel voor de hand. Het perceel komt vrij vanwege de voorgenomen verplaatsing van het speelveld naar de centrale groene long in het nieuwe plangebied. Passend in het straatbeeld is gekozen voor de bouw van een vrijstaande woning op dit perceel. Deze invulling doet recht aan het uitgangspunt van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Met reclamanten zijn nimmer afspraken gemaakt over de mogelijkheid van uitwegen op openbaar gebied. Reclamanten mochten dan ook niet vertrouwen op een mogelijke invulling van het perceel met een weg.

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan staat gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening 'een goede ruimtelijke ordening' centraal. Bij de beoordeling van de vraag of een plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, worden ook belangen van omwonenden meegewogen.

In het kader van artikel 3.1 Wro spelen privaatrechtelijke aspecten geen rol, tenzij er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Gelet op de voorgestelde ontwikkeling is daarvan zeker geen sprake. Immers de afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de woning van reclamanten is voldoende ruim. Voor de naastgelegen nieuw te bouwen woning zijn bouwregels opgenomen. Deze bouwregels, voor wat betreft de maatvoering en afstanden tot perceelgrenzen, bieden voldoende zekerheid.

Volgens vaste jurisprudentie bestaat geen recht op vrij uitzicht. Dit betekent niet dat wij in onze belangenafweging dit belang niet meewegen. Echter, wij menen een aanmerkelijk zwaarder belang te moeten toekennen aan de noodzaak van voorliggend bestemmingsplan, welk plan voor de komende jaren de kern Vorstenbosch in zijn woningbehoefte voorziet. In de kern Vorstenbosch is geen alternatieve locatie voorhanden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee-onder-een-kap woningen grenzend aan de achterzijde van de woning van reclamanten en de bouw van een vrijstaande woning op het naastgelegen perceel. Deze bouw betekent een slechts beperkte toevoeging van directe burens. De voorgestelde maatvoering van deze woningen is niet anders dan de ter plaatse van de woning van reclamanten gehanteerde maatvoeringen, nl. een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter.

De afstand tussen de eigen woning van reclamant en de te bouwen woningen is ruim voldoende. Van een schending van de privacy is geen sprake; in ieder geval niet in die mate dat deze leidt tot een belemmering en deze de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

De raad wijst er bovendien op dat reeds bij de aankoop van de woning in 2004 reclamanten wisten dan wel konden weten dat het achterliggend gebied voor woningbouw in ontwikkeling zou komen. In het toenmalig bestemmingsplan Bergakkers, in de Structuurvisie en feitelijk vanwege de inrichting van Heiveld en omgeving was dit al duidelijk. Reclamanten

bevestigen dit bovendien vanwege het door hen gestelde in de zienswijze ten aanzien van de verwachting van aanleg van een weg.

3. Reclamanten wijzen op een te verwachten daling van de waarde van het huis en het perceel. Wanneer reclamanten menen schade te ondervinden als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan, dan kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Een dergelijke aanvraag staat los van deze bestemmingsplanprocedure. Deze aanvraag wordt volgens de regels, vastgelegd in de Procedureverordening voor advisering in tegemoetkoming planschade, in behandeling genomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

**Zienswijze 7 - d.d. 9 oktober 2018, binnengekomen 10 oktober 2018,
V. Nr. 1253311**

Samenvatting

1. Namens cliënt wenst reclamant een compensatie vanwege verlies van uitzicht en privacy als gevolg van woningbouw op kortere afstand van de recent verworven woning aan de Kampweg. Reclamant wenst ter compensatie een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering – max 200 m²', om 200 m² aan bijgebouwen te kunnen herbouwen.
2. Reclamant wijst erop dat indien geen gehoor wordt gegeven aan het gestelde onder 1 cliënt een verzoek tot directe planschade moet indienen.

Reactie

1. Het perceel van reclamant ligt in bestemmingsplan Buitengebied Bernheze en heeft de bestemming Agrarisch met waarden. Ter plaatse is tevens de functieaanduiding Wonen opgenomen. Een oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 100 m² is toegestaan. Een specifieke bouw-aanduiding voor een afwijkende maatvoering ontbreekt. In planregel 5.4.1 onder b is echter een mogelijkheid tot afwijken van de bouwregels opgenomen. Deze luidt: "bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2 voor een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen van maximaal 100 m². In geval van sloop van overvloedige bebouwing (overmaat) mag maximaal 25 % van het te slopen oppervlak worden vervangen tot een maximum oppervlakte van 200 m²."

Anders dan met gebruik van bovenstaande planregel menen wij dat geen redenen aanwezig zijn om, bij volledige herbouw, meer dan 100 m² te rechtvaardigen.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan staat een 'een goede ruimtelijke ordening' centraal. In dat kader spelen privaatrechtelijke aspecten nauwelijks een rol, tenzij er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Gelet op de voorgestelde ontwikkeling is daarvan zeker geen sprake. De afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de woning van reclamant is zeer ruim.

Volgens vaste jurisprudentie bestaat er bovendien geen recht op vrij uitzicht. Dit betekent niet dat wij in onze belangenafweging dit belang niet meewegen. Echter, wij menen een aanmerkelijk zwaarder belang te moeten toekennen aan de noodzaak van voorliggend bestemmingsplan, welk plan voor de komende jaren de kern Vorstenbosch in zijn woning-behoefte voorziet. In de kern Vorstenbosch is geen alternatieve locatie voorhanden.

De afstand tussen de eigen woning van reclamant en de te bouwen woningen is zeer ruim. Van een schending van de privacy is geen sprake; in ieder geval niet in die mate dat deze leidt tot een belemmering en deze de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

De raad wijst er bovendien op dat reeds bij de aankoop van de woning reclamant wist dan wel kon weten dat het achterliggend gebied voor woningbouw in ontwikkeling zou komen.

2. Reclamant wijst op te verwachten verliezen. Wanneer reclamant meent schade te ondervinden als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan, dan kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Een dergelijke aanvraag staat los van deze bestemmingsplanprocedure. Deze aanvraag wordt volgens de regels, vastgelegd in de Procedureverordening voor advisering in tegemoetkoming planschade, in behandeling genomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

1. Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Samenvatting

1. Cliënte van reclamant heeft in de nabijheid van het plangebied een agrarisch loonwerk- en grondverzet bedrijf. Reclamant meent dat geen correcte afweging van alle relevante milieuaspecten heeft plaatsgevonden. Cliënte acht het reëel dat vanwege geluidsemissie afkomstig van het bedrijf ter plaatse van de nieuwe woningen een geen acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Reclamant verzoekt om in overleg met cliënte een akoestisch onderzoek uit te voeren, rekening houdend met alle planologisch verkregen rechten van cliënte.
2. Cliënte wenst dat de maximale planologische ruimte wordt gerespecteerd. Anders is een verzoek om planschade het gevolg.

Reactie.

1. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Bergakkers 3, Vorstenbosch is in paragraaf 4.5 aandacht besteed aan het aspect bedrijven en milieuzonering. Volgens de gebruikelijke methode is gebruik gemaakt de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een lijst opgenomen van verschillende typen bedrijven en naar een aantal factoren, waaronder geluid, een indicatie wordt gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies, waaronder wonen. Deze hindergevoelige functie is in voorliggend bestemmingsplan aan de orde. De afstanden/zoneringen zijn enerzijds ter bescherming van bestaande bedrijven, zodat zij de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Anderzijds kan met deze zonering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd ter plaatse van de - nieuwe – omliggende milieugevoelige objecten.

De indicatieve afstanden zijn afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van, i.c. de nieuw te bouwen woningen. De nieuwe uitleglocatie is aan te merken als een 'rustige woonwijk'. Een correctie van de afstand is dan in beginsel niet aan de orde.

In de toelichting is specifiek ten aanzien van het bedrijf van cliënte van reclamant het volgende gemeld:

"Ten westen op ca 60 meter van het plangebied, tussen het plangebied en de Kampweg, bevindt zich op het perceel Kampweg 4 een agrarisch loonbedrijf. Een agrarisch loonbedrijf groter dan 500 m² behoort bij de milieucategorie 3.1 en geldt een indicatieve richtafstand voor geluid van 50 meter."

Vervolgens wordt geconcludeerd dat de bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Cliënte ligt met het bedrijf in bestemmingsplan Buitengebied Bernheze en heeft daarin de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschappe-

Zoals eerder gesteld wordt een loonbedrijf, groter dan 500 m², aangemerkt als een zgn. categorie 3.1 bedrijf met een indicatieve richtafstand voor geluid van 50 meter. (Grootste afstand.) De te bouwen woningen liggen op een afstand van tenminste 80 meter tot een afstand van enkele honderden meters van het bouwvlak van cliënte.

Gelet op het grote verschil in de brochure genoemde richtafstand en de feitelijke afstand, na bebouwing, menen wij dat aanvullend onderzoek niet leidt tot andere inzichten. Evenmin menen wij dat aanvullend akoestisch leidt tot de vaststelling dat voorliggend bestemmingsplan cliënte belemmert in haar bedrijfsvoering en haar maximale planologische mogelijkheden. Van belang in deze is bovendien dat cliënte reeds op veel kortere afstanden van het bouwvlak woningen, anders dan r.v.r-woningen en bedrijfswoningen, heeft staan. (Zie o.a. Kampweg 2 en Kampweg 7.)

Het loonbedrijf van cliënte valt onder de regels van het Activiteitenbesluit. De geluidsgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit (geaccepteerd bij brief van 13 april 2017) en de hieraan gekoppelde maatwerkvoorschriften (Besluit 16 juni 2017) zijn van toepassing op de inrichting. Bij de melding Activiteitenbesluit is een akoestisch onderzoek industrielawaai toegevoegd. (7 Maart 2017, Geurts Technisch Adviseurs (projectnr. 8.5177.) Dit akoestisch onderzoek heeft de geluidsbelasting van de inrichting naar de omgeving inzichtelijk gemaakt. Ook is uit het akoestisch onderzoek af te leiden wat de geluidsbelasting in het plangebied Bergakkers 3 op de nieuwe woningen kan zijn, uitgaande van de gemelde activiteiten. Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen ruim voldaan kan worden aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit (agrarische inrichting) en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiermee is te concluderen dat de bedrijfsvoering van het loonbedrijf niet wordt belemmerd door Bergakkers 3. Zoals eerder opgemerkt wordt de inrichting beperkt in haar mogelijkheden door de reeds aanwezige woningen.

Toetsing van het woon- en leefklimaat vindt plaats door het hanteren van de richtwaarden uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. De toetsing heeft plaatsgevonden, uitgaande van een rustige woonwijk. De geluidsbelasting voldoet aan stap 2 van deze VNG brochure. Het woon- en leefklimaat is voldoende inzichtelijk gemaakt en geborgd.

De raad ziet geen redenen om aanvullend onderzoek uit te voeren en ziet evenmin redenen om het bestemmingsplan niet dan wel gewijzigd, althans als gevolg van deze zienswijze, vast te stellen.

2. De maximale planologische ruimte wordt met voorliggend bestemmingsplan niet ingeperkt.

Wanneer cliënte meent schade te ondervinden als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan, dan kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Een dergelijke aanvraag staat los van deze bestemmingsplanprocedure. Deze aanvraag wordt volgens de regels, vastgelegd in de Procedureverordening voor advisering in tegemoetkoming planschade, in behandeling genomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Overzicht van ambtshalve wijzigingen en wijzigingen ingevolge zienswijze(n) Bergakkers 3, Vorstenbosch.

Naam – IMROcode

1. Handelend volgens de systematiek van de gemeente Bernheze luidt de IMRO-code: NL.IMRO.1721.BPBergakkers3-vg01. (Toevoeging BP.)

Planregels

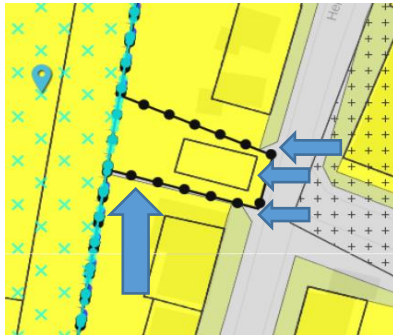
1. Artikel 2.1, toevoegen aan definitie “de goothoogte van een bouwwerk”: met uitzondering van dakkapellen.
2. Artikel 4.2.1. b en 6.2.1. b. : schrappen. (Betreft maximum oppervlakte van bijgebouw van 50 m2.)
3. Artikel 4.2.2. en 6.2.3. carports/overkappingen bij de hoofdgebouwen van de op het bouwperceel gelegen woningen. De kenmerken wijzigen in:
 - a. Per hoofdgebouw zijn maximaal 2 carports/overkappingen toegestaan voor de bestemmingen “Tuin” en “Wonen” tezamen.
 - b. Gesitueerd maximaal 1 m. voor de (het verlengde van de) voorgevel van het hoofdgebouw.
 - c. Oppervlakte gezamenlijk maximaal 30 m2.
 - d. Hoogte maximaal 3.25 m.
4. Toevoegen aan artikel 6 de bepaling “Dakkapellen”.
Dakkapellen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende kenmerken:
 - a. Gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1.75 meter bij een plat dak.
 - b. Gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1.75 meter tot aan de bovenkant van het verticale gedeelte bij een schuin dak.
 - c. Onderzijde meer dan 0.5 meter boven de dakvoet.
 - d. Bovenzijde meer dan 0.5 meter onder de daknok.
 - e. Zijkanten meer dan 0.5 meter van de zijkanten van het dakvlak of grenslijn met aanliggende woning en
 - f. Breedte maximaal 60% van de breedte van de betreffende gevel bij dakkapellen in naar openbaar gebied gerichte voor- en zijkant.
5. Toevoegen artikel 12.4 overige regel:
Voorwaardelijke verplichting waterberging
Een op grond van artikel 6 toelaatbaar gebouw mag uitsluitend worden gebruikt als woning indien er op het bouwperceel een regenwaterberging, die regenwater vertraagd infiltreert in de bodem van dit bouwperceel, werkend aanwezig is. De regenwaterberging heeft tenminste een inhoud van 20 liter per m2 verharding op dit bouwperceel. Onder verharding wordt in dit verband verstaan het dakoppervlak x 1.5.

Verbeelding

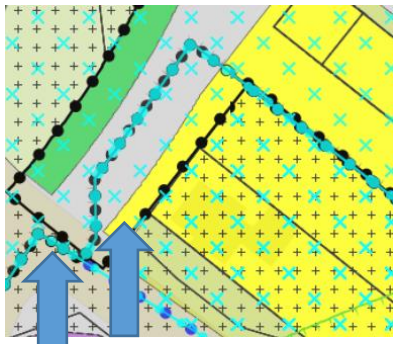
1. Aan de zuidzijde wordt, daar waar deze in het ontwerpplan ontbreekt, ten behoeve van enkele woningen een maatvoering opgenomen, te weten

een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

2. De begrenzing van het plangebied is daar waar nodig aangepast zodat deze gelijk loopt met De Kommen van Bernheze.
(Bouwkavel Heiveld en aansluiting op Kapelstraat)
Voor beide locaties is een sluitende begrenzing en een logische begrenzing van aansluitende bestemmingsplannen gekozen.
Tevens is voor beide locaties qua bestemmingen, meer in het bijzonder de bestemming Tuin, aansluiting gezocht met naastgelegen percelen.



Ruimtelijkeplannen.nl Ontwerpplan Bergakkers 3 – Kommen van Bernheze



Ruimtelijkeplannen.nl Ontwerpplan Bergakkers 3 – Kommen van Bernheze