



Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Eggerlaan Vorstenbosch

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Deze Nota zienswijzen heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan Eggerlaan, Vorstenbosch.

Het ontwerpbestemmingsplan lag gedurende zes weken ter inzage. In deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

In deze periode hebben wij 7 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn derhalve ontvangen.

In deze Nota zijn de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en van een reactie voorzien. Tevens zijn de gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan vastgelegd.

Ook is in deze Nota een noodzakelijke ambtelijke wijziging opgenomen.

Tot slot is toegevoegd het “verslag overleg omwonenden en afspraken teruggave gehuurde grond”. In dit verslag zijn wensen van aanwonenden opgenomen. Deze komen in deze Nota ook aan de orde.

Zienswijze 1

D.d. 31 mei 2015, registratie 1 mei 2017 – 915192

Samenvatting:

1. Reclamant heeft bezwaren tegen het voorgenomen voetpad, met aansluiting op de Kerkstraat. De redenen hiervoor zijn:
 - Anders dan aangegeven lag het historische pad daar niet.
 - Verkeersonveilig.
 - Mogelijke locatie voor hangjongeren.
 - Locatie sinds lange tijd in gebruik ten behoeve van stallen auto.
 - Bestaande doorgang aan noordzijde biedt voldoende mogelijkheden. Deze wordt nu door iedereen gebruikt.
 - Een doorgaand pad tast de privacy van bewoners van aanliggende woningen aan.
2. Indien mogelijk wenst reclamant deze grond te kopen.

Reactie:

1. Het op de verbeelding aangegeven pad is sinds lange tijd in gebruik als oprit, met bebouwing ten behoeve van het stallen van een auto e.d., en tuin. Ca 65 meter verderop ligt een bestaand pad met een vergelijkbare functie. Ter plaatse van dit bestaand pad zijn verkeerkundige voorzieningen getroffen om een veilige oversteek te waarborgen. Het toevoegen van een nieuw pad voegt, gelet op de geringe afstand tot het bestaande pad, weinig toe aan de bereikbaarheid van voorzieningen. Met reclamant zijn wij bovendien van mening dat het aanleggen van het pad, in welke mate dan ook, leidt tot aantasting van zijn privacy.
2. Het verzoek van reclamant om het kadastrale perceel sectie E, nr. 2378 (ged.) te mogen kopen is een vraag die ruimtelijk niet relevant is voor al dan niet vaststellen van voorliggend bestemmingsplan. Ter plaatse ligt een leiding die verkoop op dit moment in ieder geval belemmert. Het staat reclamant vrij om, zodra deze leiding niet langer nodig is, een separaat verzoek tot koop van deze grond te doen.

Gevolgen voor bestemmingsplan:

1. De op de verbeelding aangegeven bestemming Verkeer, voor zover gelegen tussen de panden Kerkstraat 16 en 18 is geschrapt.

Zienswijze 2

D.d. 6 juni 2017, registratie 6 juni 2017 – 916551

Samenvatting:

1. Reclamant heeft bezwaren tegen het voorgenomen voetpad, met aansluiting op de Kerkstraat. De redenen hiervoor zijn:
 - Anders dan aangegeven lag het historische pad daar niet.
 - Verkeersonveilig.
 - Mogelijke locatie voor hangjongeren.
 - Locatie sinds lange tijd in gebruik ten behoeve van stallen auto.
 - Bestaande doorgang aan noordzijde biedt voldoende mogelijkheden. Deze wordt nu door iedereen gebruikt.
 - Een doorgaand pad tast de privacy van bewoners van aanliggende woningen aan.

Reactie:

1. Het op de verbeelding aangegeven pad is sinds lange tijd door de buurman in gebruik als oprit, met bebouwing ten behoeve van het stallen van een auto e.d., en tuin. Ca 65 meter verderop ligt een bestaand pad met een vergelijkbare functie. Ter plaatse van dit bestaand pad zijn verkeerkundige voorzieningen getroffen om een veilige oversteek te waarborgen. Het toevoegen van een nieuw pad voegt, gelet op de geringe afstand tot het bestaande pad, weinig toe aan de bereikbaarheid van voorzieningen. Met reclamant zijn wij bovendien van mening dat het aanleggen van het pad, weliswaar in aanmerkelijk geringere mate dan bij zijn buurman, leidt tot aantasting van zijn privacy.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

1. De op de verbeelding aangegeven bestemming Verkeer, voor zover gelegen tussen de panden Kerkstraat 16 en 18 is geschrapt.

Zienswijze 3

D.d. 15 juni 2017, registratie 19 juni 2017 – 919891

Samenvatting:

1. Reclamant wil, overeenkomstig de mogelijkheden in het verleden en op dit moment, een toegang aan de achterzijde van het perceel. Reclamant doet daartoe een voorstel door het verbreden van de toegang/brandgang als bij de buurman.



2. Reclamant heeft op eigen terrein 2 bomen staan, hoger dan de bouwhoogte van de woningen, te weten 7 meter. Hij is bereid in overleg te treden over de kap van deze woningen, teneinde de vrije windvang van de molen te bevorderen. Deze bomen kunnen dan vervangen worden door leibomen.
Reclamant meent dat een juiste bepaling van de erfgrens op zijn plaats is.
3. Reclamant is blij met de nieuwe gymzaal. De nieuw geplande woningen hebben echter impact op zijn woning. Reclamant wijst op planschade en het inleveren van privacy. Reclamant verzoekt het plan gewijzigd vast te stellen.

Reactie:

1. Aan de achterzijde van het perceel van reclamant is reeds lange tijd een toegang naar het achterliggend en nu voorgenomen te bebouwen gronden. Mede ten behoeve van de eigenaar van het perceel Schoolstraat 8, wordt een brandgang annex toegang naar deze bestaande garage gerealiseerd. Reclamant heeft direct grenzend aan het perceel van de buurman op de achterste perceelgrens een poort ter breedte van ca 1 meter. In de uitvoering van voorliggend plan, met de uitgifte van de achterliggende gronden en de aanleg van de brandgang/pad wordt rekening gehouden met deze bestaande "uitweg". De gemeente Bernheze draagt gronden t.b.v. brandgangen over aan aangrenzende bewoners. Gemeenschappelijk gebruik wordt privaatrechtelijk geregeld.
2. Het staat reclamant vrij de bomen op eigen terrein te kappen. Voor het kappen van deze bomen is geen vergunning nodig.
Voor voorliggend plan is door Elfenboom te Berghem een rapport opgesteld, te weten: "Inventarisatie en advies groenplan Eggerlaan Gemeente Bernheze". Dit rapport is mede opgesteld door Vereniging De Hollandsche Molen. Dit rapport geeft aan welke bomen gekapt worden en welke beplanting, ter compensatie, aangeplant wordt. Uiteraard is reclamant vrij in het planten van leibomen op eigen perceel.

Voor de uitgifte van gronden en bouwrijp maken vindt een volledige inmeting van het gebied plaats.

3. De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid van indienen van een verzoek om vergoeding van planschade. Volgens de regels wordt een dergelijk verzoek afgewikkeld.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

1. De bestemming Verkeer, gelegen tussen de te bouwen woningen, grenzend aan Schoolstraat 8 en 10, is ter plaatse van de bestaande achteruitgang van reclamant iets verbreed.

Zienswijze 4

D.d. 16 juni 2017, registratie 19 juni 2017 – 919954

Samenvatting:

1. Reclamant wenst zekerheid van vrije doorgang met auto en caravan naar de op het achterterrein gelegen garage.
Mondeling(zie verslag overleg omwonenden) heeft reclamant verzocht om een toegang van minimaal 3.5 tot 4 meter.
2. Reclamant maakt zich zorgen over achteruitgang van waarde van zijn woning.

Reactie:

1. Ten behoeve van het bereik van deze garage wordt de toegang/brandgang/pad verbreed tot 3.00 meter. Een breedte van 3.5 tot 4 meter is in verhouding tot het beoogde gebruik niet reëel. Volgens Nederlandse wetgeving mag een caravan met aanhang niet breder zijn dan 2.55 meter.
2. De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid van indienen van een verzoek om vergoeding van planschade. Een dergelijk verzoek wordt volgens de regels opgenomen in de daarvoor opgestelde verordening behandeld.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

1. De bestemming Verkeer, gelegen tussen de te bouwen woningen, onder meer grenzend aan het perceel van reclamant, is verbreed naar 3.0 meter.

Zienswijze 5

D.d. 22 juni 2017, registratie 22 juni 2017 – 920926

Samenvatting:

1. Namens cliënt stelt reclamant “dat sprake is van slecht beleid en een redelijk besturend gemeente niet tot het plan had kunnen komen”. Namens cliënt verzoekt reclamant dit slechte beleid te wijzigen en naar burgers te luisteren.

Reactie:

1. De bestaande gymzaal is aan vervanging toe. Sinds lange tijd bestaat deze wens in Vorstenbosch. Met de sloop van deze bestaande gymzaal komt een locatie vrij, geschikt voor de bouw van maximaal 10 woningen. Anders dan reclamant stelt is geen sprake van slecht beleid en is juist nadrukkelijk naar de wensen vanuit de kern Vorstenbosch geluisterd.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

1. Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze 6

D.d. 26 juni 2017, registratie 27 juni 2017 – 922090

Samenvatting:

1. Reclamanten maken bezwaar vanwege de forse veranderingen van het plan ten opzichte van eerdere plannen, nl. tien woningen versus de bouw van maximaal 4 a 6 seniorenwoningen ter plaatse van de bestaande gymzaal, met behoud van parkeerplaatsen en speelveld ten behoeve van de school.
2. Reclamant wijst op het verdwijnen van nagenoeg alle bomen in het hart van het dorp en daarmee afname van het vogelbestand..
3. Reclamant wijst op de noodzaak van parkeerplaatsen en de hierbij behorende parkeernorm.
4. Reclamant wijst op het verkleinen van het speelveld, bedoeld voor de school en de kinderen.
5. Reclamant wijst op het verlies aan privacy.
6. Reclamant is niet tegen woonbebouwing ter plaatse van de bestaande gymzaal. Voor wat betreft de geplande bebouwing wijst reclamant op het ontbreken van een concreet plan.
7. Reclamant wijst op eventuele gevolgen voor de verkoopwaarde van zijn woning.

Reactie:

1. Op de verbeelding zijn drie bouwvlakken op een logische wijze in de beschikbare ruimte gesitueerd. De planregels bieden de mogelijkheid voor de bouw van maximaal 10 woningen. Afhankelijk van de wensen van kopers, en dit is zeker reëel vanwege de ondiepe kavels, kan dit aantal lager uitvallen vanwege de wens om in de breedte te bouwen.
2. Door Elfenboom te Berghem, adviesbureau, is het rapport “ inventarisatie en advies groenplan Eggerlaan” opgesteld. In de aanbevelingen wordt rekening gehouden met de authenticiteit en belevingswaarde van de plek, mede in relatie tot de molen “Windlust”. In het plangebied staat nu geen zgn historisch groen. Juist deze ontwikkeling biedt de mogelijkheid om in het nieuwe groenplan rekening te houden met hetgeen vroeger in deze omgeving gangbaar was. Dit rapport is als bijlage aan dit bestemmingsplan gekoppeld.
3. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met de voor onze gemeente geldende parkeernorm. Voor een maatschappelijke voorziening bedraagt deze 2.5 pp per 100 m2 BVO. Voor woningen geldt een parkeernorm van 2 pp per woning. In het plan is met dit ruimtebeslag rekening gehouden.
4. De bestaande openbare groenvoorziening blijft nagenoeg geheel gehandhaafd.
5. De dichtstbij geplande woning ligt ca 25 meter gemeten vanaf de achtergevel van reclamant. Een dergelijke afstand is naar onze mening alleszins maatschappelijk aanvaardbaar.
6. De bouw kavels worden eerst uitgegeven na afbraak van de bestaande gymzaal en het bouwrijp maken van dit deel van het plangebied. De afbraak van de gymzaal vindt plaats na gereedkomen van de nieuwe gymzaal. De kopers van de bouw kavels bepalen welke bebouwing definitief plaatsvindt, uiteraard passend binnen de in dit bestemmingsplan opgenomen planregels.
7. De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid een verzoek om vergoeding van planschade als gevolg van dit bestemmingsplan in te dienen. Een dergelijk verzoek wordt op de gebruikelijke wijze, volgens de regels van een daartoe opgestelde Verordening, afgewikkeld.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

1. Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze 7

D.d. 27 juni 2017, registratie 28 juni 2017 – 922427

Samenvatting:

1. Reclamant maakt bezwaar tegen het plan vanwege schaduwwerking in haar tuin en omliggende tuinen als gevolg van 7 meter hoge bebouwing.
2. Het project een verstoring geeft van de natuur.
3. Bomen gekapt worden waarin tortelduiven nestelen.
4. In de bomen bijzondere vogels zijn gesignaleerd, zoals kuifmees en een kerkuil nabij de kerk.
5. Het plan de lommerrijke omgeving aantast.

Reactie:

1. De nieuw geplande woning is geprojecteerd aan de noordwest zijde van de woning van reclamant. Dit betekent dat gedurende het overgrote deel van de dag van schaduwwerking als gevolg van deze nieuwbouw sowieso geen sprake is. Voor zover al sprake is van schaduwwerking in haar tuin, wordt deze veroorzaakt door reeds bestaande bebouwing. Eerst in de avonduren kan mogelijk beperkte schaduwwerking optreden. Deze is zeker niet van dusdanig belang dat hieraan een groter belang toegekend moet worden dan aan de belangen die aan de invulling van deze inbreidingslocatie moeten worden toegekend.
2. Door Elfenboom te Berghem, adviesbureau, is het rapport “ inventarisatie en advies groenplan Eggerlaan” opgesteld. In de aanbevelingen wordt rekening gehouden met de authenticiteit en belevingswaarde van de plek, mede in relatie tot de molen “Windlust”. In het plangebied staat nu geen zgn historisch groen. Juist deze ontwikkeling biedt de mogelijkheid om in het nieuwe groenplan rekening te houden met hetgeen vroeger in deze omgeving gangbaar was. Dit rapport is als bijlage aan dit bestemmingsplan gekoppeld. Van natuurwaarden is op dit moment geen sprake.
3. Om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, is onder meer in het kader van de Wet Natuurbescherming een zgn. quickscan en een natuurtoets door een extern deskundig adviesbureau uitgevoerd. Beide rapportages zijn als bijlagen aan het bestemmingsplan gekoppeld. Geconcludeerd wordt dat vanwege de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen zijn te verwachten voor beschermde plant- en diersoorten. Uiteraard moet voorkomen worden dat verstoring van broedbiotopen van alle aanwezige vogels zoveel als mogelijk voorkomen moet worden.
4. Zie onze reactie onder 3 en in het bijzonder onze verwijzing naar de bijlagen bij voorliggend bestemmingsplan: quickscan natuurtoets (Eco groen d.d. 15 juni 2016) en Natuurtoets ruimtelijke ontwikkelingen (Eco groen, d.d. 13 oktober 2016).
5. Onder lommerrijk verstaat Van Dale: schaduwrijk! Reclamant zal dit, gelet op haar eerste bezwaar niet hebben bedoeld.
De locatie is gelegen in het hart van Vorstenbosch. Vanwege afbraak van de bestaande gymzaal bestaat de mogelijkheid deze hoek her in te richten. De locatie biedt uitstekende mogelijkheden voor de bouw van meerdere woningen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

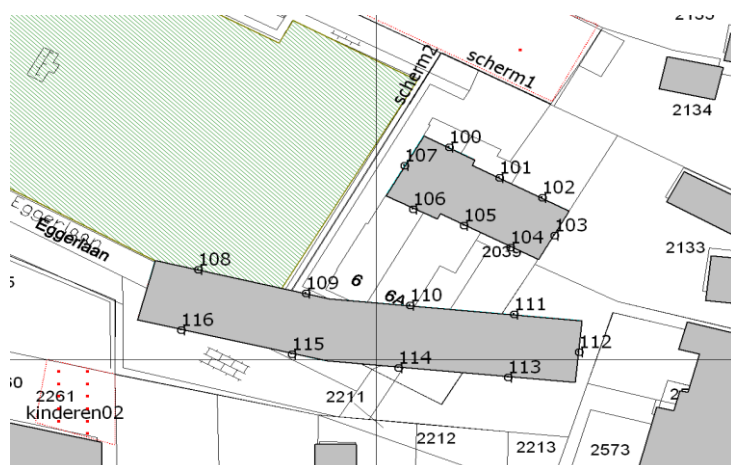
1. Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan.

Ambtelijke wijziging bestemmingsplan Eggerlaan, Vorstenbosch.

Toelichting – bijlagen:

In de toelichting/ bijlagen is toegevoegd een uitgebreider onderzoek: nl. “akoestisch onderzoek industrielawaai plangebied Eggerlaan, Vorstenbosch, 16127, versie 2.1 van 20 mei 2017.

Uit onderzoek is gebleken dat het oprichten van twee schermen, als aangegeven op onderstaande tekening gewenst is.



Verslag overleg omwonenden en afspraken teruggave gehuurde grond

Schoolstraat 10

Geen probleem met de achterliggende wijk, wel het verzoek of er een brandgang gerealiseerd kan worden zodat er een ontsluiting aan de achterzijde mogelijk blijft.

Schoolstraat 8

Op verzoek van de familie is een ontsluiting aan de achterzijde van hun perceel opgenomen. Echter deze ontsluiting is nu in het bestemmingsplan maar 2,5 meter breed en komt op de hoek van de garage uit. Het verzoek is om deze minimaal 3,5 tot 4 meter breed te maken zodat de caravan achteruit in de garage kan en dat dit pad aansluit op de andere hoek van de garage. Dit meenemen in de gewijzigde vaststelling

Schoolstraat 6

Per 1 januari 2018 zal de grond niet meer gehuurd worden van de gemeente. De gronden zullen vrij van opstallen opgeleverd worden voor 1 juni 2018. De beplanting zal door de gemeente worden verwijderd. Ook hier het verzoek om dmv een brandgang een achterom te houden.

Schoolstraat 4

Per 1 januari 2018 zal de grond niet meer gehuurd worden van de gemeente. De gronden zullen vrij van opstallen opgeleverd worden voor 1 juni 2018. De beplanting zal door de gemeente worden verwijderd.

Kerkstraat 18

Geen problemen met de toekomstige bebouwing achter het huis. Wel maken ze zich zorgen om de geplande ontsluiting over de huidige strook grond die zij huren van de gemeente. Dit is nooit een pad geweest (pad lag dicht tegen de molen aan) en kan veel overlast veroorzaken in de avonden (tegenover café de Ketel). Daarnaast wordt hiermee een gevaarlijke oversteek gecreëerd. Indien mogelijk wil de familie deze strook wel kopen van de gemeenten zodat hier geen discussie meer over kan ontstaan. Vooralsnog is dit niet mogelijk ivm een gasleiding die onder deze strook ligt. De familie zal hiervoor een zienswijze indienen in overleg met de burens.

Kerkstraat 16

Per 1 januari 2018 zal de grond niet meer gehuurd worden van de gemeente. De gronden zullen vrij van opstallen opgeleverd worden voor 1 juni 2018. De beplanting zal door de gemeente worden verwijderd. Wel maken ze zich zorgen om de geplande ontsluiting naast hun perceel. Dit is nooit een pad geweest (pad lag dicht tegen de molen aan) en kan veel overlast veroorzaken in de avonden (tegenover café de Ketel). Daarnaast wordt hiermee een gevaarlijke oversteek gecreëerd. De familie zal hiervoor een zienswijze indienen in overleg met de burens.