



Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Horeca – Plein 1969 te Heeswijk-Dinther'

Nota zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'Horeca – Plein 1969 te Heeswijk-Dinther'

Voorliggende Nota zienswijzen heeft betrekking op de ontwerp bestemmingsplan 'Horeca – Plein 1969 te Heeswijk-Dinther'.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Horeca – Plein 1969 te Heeswijk-Dinther' heeft gedurende zes weken, van 19 oktober 2016 tot en met 30 november 2016, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1 – ARAG namens Plein 1969 15

d.d. 18 november 2016 (ingekomen 21 november 2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

1. Niet juist te zijn geïnformeerd door de gemeente aangaande de ontwikkelingen van het Plein 1969.
2. Er wordt in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking onvoldoende onderbouwd of er sprake is van een behoefte aan de voorgestelde ontwikkelingen.
3. Gezien de grootschaligheid van de horecavoorziening past deze niet in de Verordening ruimte 2014.
4. Er wordt verwacht dat de ontwikkeling parkeerhinder oplevert en dat er geen parkeerbalans is opgesteld ten behoeve van de voorgestelde ontwikkeling.
5. De beoordeling van het aspect geluid in het kader van de VNG-normering is te algemeen en te weinig adequaat.
6. Verder vrezen reclamanten van stankoverlast en geurhinder als gevolg van de exploitatie van de horeca-inrichting.
7. Door de realisatie van de kelder wordt de horecagelegenheid nog groter dan op basis van de eerste beoordeling blijkt.
8. Reclamanten zullen de waardevermindering van hun eigendom verhalen op de gemeente.

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de door reclamant ingebrachte gronden overwegen wij het volgende:

1. De gemeente heeft een open en transparante communicatie gevoerd ten aanzien de ontwikkelingen rondom het Plein 1969. Het idee van het vestigen van een brasserie / grand café is eerst op 16 juni 2015 voor het eerst in ons college naar voren gekomen. Ten tijde van de aankoop van de woning op 13 mei 2015 was de ontwikkeling nog niet bekend.
2. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan niet gesteld worden dat hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder duurzame verstedelijking. De behoefte naar deze ontwikkeling is tevens aanwezig, daar het een verplaatsing is van een bestaande voorziening, naar een nieuwe locatie.
3. Het plangebied is gelegen binnen de door de Verordening ruimte 2014 aangewezen aanduiding 'bestaand stedelijk gebied'. Dergelijke voorzieningen zijn binnen de Verordening binnen deze aanduiding toegestaan. Daarnaast is de Provincie in de gelegenheid geweest zijn zienswijze te

uiten ten aanzien van het planvoornemen. De provincie heeft tevens impliciet ingestemd met het voornemen, daar zij geen zienswijze heeft ingediend tegen het planvoornemen en derhalve zijn geen provinciale belangen in het geding en is er geen strijdigheid met de Verordening ruimte 2014.

4. Ten behoeve van de parkeerontwikkeling is een berekening gemaakt voor het aantal benodigde parkeerplaatsen overeenkomstig het door de gemeenteraad vastgestelde Nota parkeernormen gemeente Bernheze. Er wordt voldaan aan de normen en derhalve wordt niet verwacht dat er sprake is van parkeeroverlast als gevolg van onderhavige ontwikkeling.
5. Er wordt voldaan aan de normeringen zoals gesteld in de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering. Hinder als gevolg van menselijk stemgeluid dient te worden meegenomen in de beoordeling. In dit plan is het geval dat het (overdekte) terras is gesitueerd aan de andere zijde van de horecagelegenheid, gezien vanuit de woning van reclamant. De horecagelegenheid en met name het afdak zal dienen als geluidswerende voorziening.
6. In de VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering wordt het aspect geluid aangewezen als het meest bepalend voor de richtafstand. Ten aanzien van geur wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden.
7. De kelder kan niet gebruikt worden voor de uitoefening van horeca en zal slechts dienen voor de opslag.
8. Het verhalen van planschade als gevolg van waardedaling van de woning is een separate procedure en een verzoek hierom kan worden ingediend na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Gevolgen bestemmingsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan

Zienswijze 2 – Achmea Rechtsbijstand namens Irenestraat 47 – ontwerp bestemmingsplan

d.d. 28 november 2016 (ingekomen 28 november 2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

1. Aan het plan ligt geen deugdelijke ruimtelijke onderbouwing ten grondslag;
2. De horecagelegenheid dient gezien te worden als een leisure-voorziening. Een dergelijke ontwikkeling is te grootschalig voor Heeswijk-Dinther en past niet binnen de Verordening ruimte 2014. Dit wordt niet nader onderbouwd.
3. Er vindt geen beoordeling plaats van de ruimtelijke kwaliteit, er wordt geen verantwoording gegeven van de bijdrage van het plan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse waaronder een goede landschappelijke inpassing én er is geen toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
4. Het plan leidt tot aantasting van de omgeving en het woongenot van reclamanten, te weten:
 - a. Privacy
 - b. Geluidsoverlast
 - c. Uitzicht
 - d. Zonlicht
 - e. Stank
5. Door de oprichting van het grand-café wordt een nieuwe geluidsbron toegevoegd. Volgens de VNG normering dient te worden voldaan aan een richtafstand van minimaal 10 meter tot aan de geluidsgevoelige objecten. Dit is niet het geval, de aanbouw van de woning is gelegen op een kleinere afstand van de horecagelegenheid.
6. De vestiging van het grand-café leidt tot een toename van de verkeersdruk. Zowel van bezoekers als van vrachtverkeer voor de bevoorrading. Naast geluidsoverlast zullen zij ook overlast ondervinden van het inschijnen van koplampen van de parkeerplaatsen naast hun woning;
7. Er zijn geen alternatieven onderzocht voor de voorgenomen ontwikkeling;

8. Reclamanten zullen de waardevermindering van hun eigendom verhalen op de gemeente.

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de door reclamant ingebrachte gronden overwegen wij het volgende:

1. Reclamant doelt op dit punt op een deugdelijke afweging van de belangen. Reclamant stelt dat hier onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen. Hier is echter sprake van een algemeen belang een algemeen belang dat tevens wordt gedragen door een grote groep omwonenden. De herinrichting van Plein 1969 staat hier voorop. Stedenbouwkundig was hier een vierde wand nodig om het plein knusser en overzichtelijker te maken. Gekozen is om dit te doen met bebouwing in de vorm van een horecagelegenheid. In de toelichting worden naast de algemene belangen ook de belangen van omwonenden afgewogen.
2. De horecagelegenheid is geen leisure-voorziening als bedoeld in de Verordening ruimte. De term 'leisure' omvat vrijwel alle vormen van (stedelijke) vrijetijdsbesteding. In het kader van de Verordening ruimte is de volgende definitie opgenomen (zie ook artikel 1.51): *grootschalige en publiekaantrekkende voorzieningen ten behoeve van entertainment, cultuur, recreatie of sport*.
3. Voorbeelden van leisure voorzieningen zijn: een megabioscoop, een grote speelhal en een grote binnensportvoorziening (bijvoorbeeld een ijsbaan, zwembad). Het onderscheid tussen leisure en detailhandel is niet altijd even duidelijk. Ook 'funshoppen' wordt vaak gezien als een specifieke vorm van leisure. In deze verordening gelden voor ontwikkelingen die overwegend gericht zijn op detailhandel de regels zoals opgenomen in artikel 4.8. Voorliggende ontwikkeling is hier zeker niet onder te scharen.
4. In de toelichting van het bestemmingsplan worden de aangehaalde aspecten voor zover relevant voor het project aangehaald en beoordeeld. Bij deze beoordeling wordt bekeken welke invloed de ruimtelijke ontwikkeling heeft op haar naaste omgeving en of belangen onevenredig worden geschaad. Uit de toelichting blijkt dat de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden niet onevenredig worden geschaad door de realisatie van de ontwikkeling. Bovendien is een zonnestudie uitgevoerd naar de schaduwwerking en lichtinval als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Deze is toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan;
5. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd (Rapport NIPA Milieutechniek; Akoestisch onderzoek horecagelegenheid Plein 1969 ong. te Heeswijk-Dinther (Project: 15670); 11 januari 2017). Uit dit onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit. Het onderzoek is toegevoegd aan het bestemmingsplan.
6. De gemeente gaat samen met de initiatiefnemer kijken of bij de uitvoering van de herinrichting van het plein de parkeerplaats anders gesitueerd kan worden, dan wel dat er een haag wordt geplaatst om lichtinval te voorkomen.
7. Er zijn geen alternatieven onderzocht voor de voorgenomen ontwikkeling, daar er een concrete vraag was vanuit de gemeente en de gemeenschap van Heeswijk-Dinther om het Plein 1969 herin te richten en een vierde wand te creëren. Initiatiefnemer heeft zich opgeworpen om voor eigen risico en rekening invulling te geven aan de realisatie van deze vierde wand in de vorm van een horeca inrichting.
8. Het verhalen van planschade als gevolg van waardedaling van de woning is een separate procedure en een verzoek hierom kan worden ingediend na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Gevolgen bestemmingsplan

- Aan de toelichting van het bestemmingsplan wordt het rapport van het akoestisch onderzoek toegevoegd als bijlage. Waar nodig wordt de toelichting in 4.2 waar nodig aangevuld.
- Aan de toelichting van het bestemmingsplan wordt de zonnestudie toegevoegd.

Zienswijze 3 – Achmea Rechtsbijstand namens Irenestraat 47 – ontwerp omgevingsvergunning
d.d. 28 november 2016 (ingekomen 28 november 2016)

Samenvatting zienswijze

Idem als voorgaande zienswijze onder nummer 2

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de door reclamant ingebrachte gronden overwegen wij het volgende:

Idem als voorgaande zienswijze onder nummer 2.

Gevolgen bestemmingsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan

Zienswijze 4 – Bomenstichting Bernheze

d.d. 24 november 2016 (ingekomen 29 november 2016)

Samenvatting zienswijze

Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

1. De kap van 43 van de 69 platanen op Plein 1969 ten behoeve van de bouw van een grand-café is zeer teleurstellend en onacceptabel;
2. Het voorgestelde plan voorziet stedenbouwkundig niet in de noodzakelijk geachte vierde wand;
3. De geluidsoverlast als gevolg van het plan leidt tot conflicten;
4. Er wordt volgens reclamant gebouwd voor leegstand;
5. Winkels en supermarkten krijgen het door internet steeds moeilijker, voor liggende ontwikkeling is niet een voor de hand liggende bevordering van de leefkwaliteit;
6. Het plan voldoet niet aan het door de provincie gedragen programma Brabantse Aanpak Leegstand;
7. Er is volgens reclamant geen draagvlak om het Plein 1969 te ontdoen van al het groen;

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de door reclamant ingebrachte gronden overwegen wij het volgende:

1. De kap van de bomen houden verband met de herinrichting van het Plein 1969. Er is een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit kappen van 43 bomen (4 oktober 2016). Het is de bedoeling dat deze 43 bomen worden verplant waarbij 8 bomen een nieuwe plek op het plein krijgen. 10 van de 43 bomen dienen te worden verplaatst voor de bouw van het grand-café.
2. In paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de stedenbouwkundige visie en het nieuwe plan toegelicht. De stedenbouwkundige opzet is akkoord bevonden door de gemeentelijke stedenbouwkundige.
3. In de toelichting van het bestemmingsplan is een verantwoording gegeven van het aspect geluidhinder. Hieruit blijkt dat aan de wettelijke kaders wordt voldaan.
4. Onderhavige ontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de ondernemer. De ondernemer zal hier na voltooiing van de bouw zelf intrek nemen en de horeca exploiteren.
5. Hoewel internet een steeds grotere invloed heeft op ons dagelijks leven, zal dit geen betrekking hebben op de horeca.
6. Het provinciale programma Brabantse Aanpak Leegstand heeft geen betrekking op voorgestelde ontwikkeling.

7. Op 30 maart is het schetsontwerp aan de inwoners van Heeswijk - Dinther gepresenteerd. Alle inwoners waren opgeroepen via de lokale media en facebook om bij de presentatie aanwezig te zijn. De belangstelling voor de nieuwe inrichting van het plein was groot (ca. 130 belangstellenden). Tijdens de presentatie zijn de gevolgen voor de huidige bomen aan de orde geweest, waarbij is aangegeven te proberen zoveel mogelijk bomen een nieuwe plek te geven op het plein of elders in de gemeente.

Gevolgen bestemmingsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan

Zienswijze 5 – Margaretha van Daunstraat 21

d.d. 1 december 2016 (verzonden 1 december 2016 / ingekomen 2 december 2016)

Ontvankelijkheid

De termijn tot het indienen van zienswijzen liep van donderdag 19 oktober tot en met woensdag 30 november 2016. Voorliggende zienswijze is verstuurd op 1 december 2016 (zie poststempel) en ontvangen op 2 december 2016. De zienswijze is daarmee buiten de termijn en dus te laat verzonden en derhalve niet ontvankelijk. Desondanks hebben wij vrijblijvend de zienswijze beantwoord.

Samenvatting zienswijze

Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

1. Er is geen of onvoldoende rekening gehouden met de snackbar welke is gevestigd aan Plein 1969 nr. 5. De ontwikkeling heeft directe invloed op de exploitatie van dit pand en de invulling hiervan.

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de door reclamant ingebrachte gronden overwegen wij het volgende:

Momenteel wordt de cafetaria/lunchroom geëxploiteerd door initiatiefnemer van het nieuwe plan. Het pand heeft binnen het bestemmingsplan 'Centrum Heeswijk-Dinther' de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor detailhandelsdoeleinden, horecadoeleinden, kantoren, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening, kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen en woondoeleinden. Het pand kent dus nog voldoende mogelijkheden tot exploitatie.

Gevolgen bestemmingsplan

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan