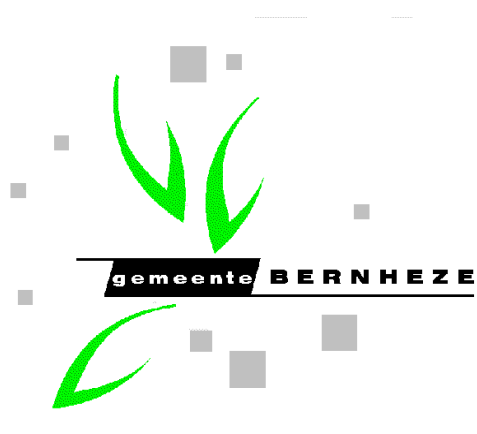




Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Kleinwijk ong. te Nistelrode

Nota van zienswijzen.

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan 'Kleinwijk ong. te Nistelrode'.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 21 december 2017 tot en met 31 januari 2018 gedurende zes weken ter inzage. In deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

In deze periode hebben wij 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is derhalve ontvankelijk.

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



Situering reclamant t.o.v. plangebied.

Zienswijze 1

D.d. 30 januari 2018, ingekomen 31 januari 2018 – nr 985927

Samenvatting

1. Reclamanten stellen dat de regionale behoefte niet is aangetoond, net als bij bestemmingsplan 't Runneke, dit komt voort uit de Ladder voor duurzame verstedelijking.
2. De gemeente moet motiveren waarom zij medewerking verleend en welke belangen zijn afgewogen om het algemene belang te dienen.
3. Waarom wordt het buitengebied aangetast en omgezet in stedelijk gebied? Deze gronden zijn ook nog eens gronden met hoge archeologische waarden.
4. Welke kwaliteitsverbetering levert dit op en welke compensatie vindt plaats?
5. De milieu-effecten zijn onvoldoende onderbouwd, zoals geluid en de omliggende bedrijven voor zowel de effecten van de omgeving op de woning als andersom.
6. Waarom wordt een hogere grenswaarde afgegeven voor deze locatie en zijn er alternatieven afgewogen?
7. Er is geen uitvoering gegeven aan de uitspraak van de Raad van State van 18 mei 2016 en het bestemmingsplan 't Runneke is nog op ruimtelijkeplannen.nl te zien.
8. Wat is de overweging om nu niet meer voor een groene entree van de gemeente te kiezen? De kwaliteitssprong die gemaakt kan worden door het gebied groen in te richten is niet als alternatief onderzocht.
9. Door het bestemmingsplan wordt de karakteristieke lintbebouwing met overwegend lage authentieke boerderijen aangetast. Indien het plan toch doorgang vindt dan pleiten wij ervoor data eventuele nieuwbouw qua massa en uitstraling aansluit bij deze bebouwing, waaronder minder dan 7 meter bouwhoogte.
10. In de jaren '90 heeft de Commissie van Bezwaren beslist dat er een plan voor het gehele gebied 't Runneke moest komen omzats ze anders een domino effect voorzag bij de aanvraag van een bedrijf om uit te breiden richting Keinwijk.
11. Financiële haalbaarheid via leges lijkt ons niet haalbaar, aangezien het plan leidt tot nieuwe bestrating en herinrichting en aanleg van voorzieningen als riool, elektriciteit en water. Er moet daarom een overeenkomst komen om de kosten te verhalen, hiervan willen we de zakelijke inhoud zien. Ook de kosten van 't Runneke moeten op deze partij verhaald worden.
12. Het plan heeft impact op de verkeersveiligheid aangezien de aansluiting van 't Runneke op Kleinwijk nu al onoverzichtelijk is en er nog een snelfietspad en inrit bij komt.
13. Mogen wij ervan uitgaan dat een verzoek van ons om een woning toe te voegen op de agrarische bestemming met dezelfde coöperatieve houding kan rekenen?
14. Wij zien graag dat er een bestemming 'Tuin' wordt opgenomen direct aan onze noordgrens om hierdoor bebouwing uit te sluiten zodat het karakter van onze woning niet wordt aangetast door hoger bijgebouwen hier omheen.

Reactie

1. Bij plannen onder de 11 woningen hoeft niet getoetst te worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Het plan is geen stedelijke ontwikkeling en is ligt binnen het bestaand stedelijk gebied.
2. In de toelichting staat de motivering waarom de gemeente meewerkt aan dit plan voor het toevoegen van één woning en welke afwegingen er zijn gemaakt. Het algemene belang van volkshuisvesting is afgewogen tegen een individueel belang. Daarnaast zijn in de toelichting afwegingen gemaakt vanuit stedenbouwkundige aard en groen. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van woningen binnen de gemeente Bernheze. Hierbij blijkt dat de woningbehoefte voor de komende 10 jaar 1.625

- is. De “Woonvisie 2016-2021” geeft hier de komende 5 jaar invulling aan door realisatie van de eerste 950 woningen. Dit plan werkt mee aan het behalen van dit doel.
3. Het is al bestaand stedelijk gebied, zie bijlage 1. Dus omzetting van buitengebied naar bestaand stedelijk is geen sprake. In het vigerend bestemmingsplan is de projectlocatie aangeduid met de Waarde – Archeologie 2. In de toelichting is in paragraaf 5.2.1. aandacht besteed aan het onderwerp archeologie. In 2013 is er een onderzoek uitgevoerd waarmee aangetoond is dat de waarde vervallen kan worden. Dit onderzoek is opgenomen bij het plan als bijlage 4. Reclamant maakt niet duidelijk dat dit onderzoek niet goed is uitgevoerd.
 4. Er is geen compensatie nodig voor dit plan, aangezien er geen natuurwaarden worden geschonden. Daarnaast wordt het plan door de bomen en struiken natuurlijk afgeschermd van de Noorderbaan en is daarmee landschappelijk ingepast.
 5. De toelichting bevat een onderbouwing van de effecten van het plan op de omgeving en andersom. Hoofdstuk 5 gaat hier specifiek op in. Reclamant geeft niet aan waar de onderbouwing tekort schiet of faalt.
 6. Het college kan voor locaties een besluit hogere grenswaarde nemen als aangetoond kan worden dat er voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners. Er is een afweging gemaakt dat op deze locatie een goed woon- en leefklimaat verzekerd is en verleent daarom ontheffing voor de grenswaarden. Alternatieven overwogen is daarom ook niet nodig, aangezien er een goed woon- en leefklimaat aangetoond is.
 7. Dit klopt en hier wordt alsnog uitvoering aangegeven. Dit heeft overigens geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.
 8. Het maken van een groene entree is geen onderdeel van dit bestemmingsplan en staat los van deze ontwikkeling. De gronden die hiervoor in aanmerking komen, liggen niet in het plangebied.
 9. Aan Kleinwijk staan woonboerderijen en eengezinswoningen met 1 laag en kap op ruime percelen. Aan de Kievitweg staan woningen bestaande uit 1 en 2 lagen met kap. De nieuwe woning ten noorden van Kleinwijk 39 wordt 1 laag met kap en staat op een ruim kavel. Deze woning past in het straatbeeld. Door te kiezen voor een bouw- en goothoogte van maximaal 7 en 3 meter wordt er rekening gehouden met de omgeving. De maximale bouw- en goothoogte van zuidelijk gelegen woningen is 8 en 4 meter.
 10. De zaak uit de jaren '90 ging over uitbreiding van een bedrijf richting Kleinwijk. Een domino-effect van uitbreiding van het bedrijventerrein werd voorzien. Van uitbreiding van bedrijvigheid is bij dit plan geen sprake van door enkel het toevoegen van één woning. Er is dan ook geen sprake van precedentwerking.
 11. Kosten voor huisaansluitingen van elektriciteit, water en riolering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Enkel de riolering is een gemeentelijke aangelegenheid en voor het realiseren van een huisaansluiting moet apart leges betaald worden. Daarnaast wordt geen bestrating aangebracht. Het is daarom niet nodig om een exploitatieovereenkomst te sluiten. Wel is er een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten om mogelijke gevolgen van planschade te verhalen bij de initiatiefnemer. In kader van de financiële haalbaarheid wordt er alleen gekeken naar de financiële consequenties van de ontwikkeling zelf. Niet van andere ruimtelijke ontwikkelingen die in het verleden hebben plaatsgevonden. Het verhalen van kosten van een andere ontwikkeling is dan ook niet aan de orde.
 12. In het bestemmingsplan 't Runneke was rekening gehouden met de snelfietsroute en deze woning. Toen is al een afweging gemaakt dat het toevoegen van een woning geen negatieve effecten heeft op de verkeersveiligheid. De uitrit van een woning mag de snelfietsroute doorkruisen zonder dat dit de veiligheid vermindert.

13. College en raad hebben een “ja, tenzij” houding. We denken graag mee over nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden. Reclamant kan een principeverzoek indienen bij het college om te kijken wat de haalbaarheid is van zijn initiatief.
14. Dit is een terecht punt. In het bestemmingsplan 't Runneke was op deze locatie een aanduiding opgenomen waardoor er geen bijgebouwen en carports gebouwd mogen worden in een zone van 3 meter. Dit biedt echter geen bescherming tegen vergunningsvrij bouwen. Er wordt aan deze strook de bestemming 'Tuin' gegeven, met aanduiding bijgebouwen uitgezonderd [-bg]. Voorts wordt in de regels opgenomen "deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan."

Gevolgen voor het bestemmingsplan: Deze zienswijze wordt deels overgenomen en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassingen

Verbeelding:

Er wordt aan de zuidelijke grens van het plangebied een strook opgenomen als bestemming 'Tuin' met een aanduiding waarin bijgebouwen en carports uitgesloten worden.

Regels:

Artikel 4.1 wordt:

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeer- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn "bijgebouwen", "carports", "overkappingen", "bouwwerken, geen gebouw zijnde" en "erfafscheidingen" uitgesloten en dienen de gronden niet te worden beschouwd als erf, onder andere zoals in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.