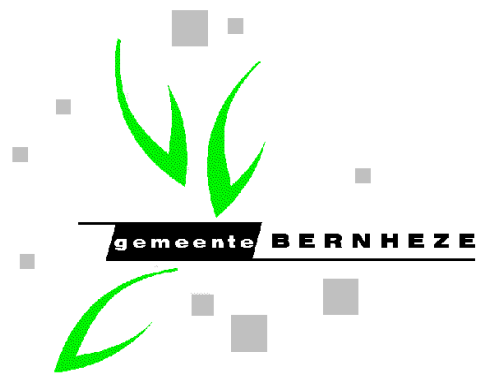




Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Oude Torenweg ong. Nistelrode

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

Nota van zienswijzen

Zienswijzefase

Op 11 oktober 2023 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan 'Oude Torenweg ong. Nistelrode' (planidentificatie NL.IMRO.1721.BPOudeTorenwegN-ow01) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens van 12 oktober 2023 tot en met 22 november 2023 ter inzage gelegen. 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.

Alle stukken konden gedurende deze periode op afspraak worden ingezien op het gemeentehuis, **evenals** digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Inloopavond

Op 10 oktober 2023 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Circa 40 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.

Zienswijze

De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn 6 zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De ontvangen zienswijzen zijn tijdens de inzagetermijn ingediend en voldoet aan de indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk en worden in de besluitvorming betrokken.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijzen	d.d.	ingekomen	Kenmerk
Zienswijze 1	20 november 2023	21 november 2023	50881
Zienswijze 2	20 november 2023	22 november 2023	50613
Zienswijze 3	21 oktober 2023	20 november 2023	50813
Zienswijze 4	17 november 2023	20 november 2023	50620
Zienswijze 5	15 november 2023	20 november 2023	50629
Zienswijze 6	20 november 2023	20 november 2023	50647

Conclusie

De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerp bestemmingsplan 'Oude Torenweg ong. Nistelrode'.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In de beantwoording is aangegeven of er gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan zijn. De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Samenvatting

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

1. Reclamant wijst op juridische uitspraken dat bij vaststelling van een bestemmingsplan onderzocht moet worden of een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat zal ontstaan wanneer warmtepompen worden gerealiseerd bij een woonbestemming. Reclamant wijst op het ontbreken van een onderzoek met betrekking tot de geluidseffecten van warmtepompen, met name van buitenunits voor het bieden van inzicht in de gevolgen voor het woon- en leefklimaat.
2. Reclamant voorziet aanzienlijke verkeersoverlast met name aan de ontsluiting aan de noordzijde in combinatie met parkeerplaatsen naast de woning van reclamant. Reclamant verzoekt om duidelijkheid en transparantie in de verwachte verkeersstromen en de beoogde afwikkeling ervan.
3. Reclamant geeft aan dat er geen sprake is van inbreiding, maar uitbreiding. Er wordt groen opgeofferd voor bebouwing. Reclamant geeft aan dat niet zonder verdere toelichting kan worden aangenomen dat wordt voldaan aan het gemeentelijk- en provinciaal woningbouwprogramma.
4. Reclamant biedt een aantal andere locaties aan voor woningbouw die geschikt zijn met een betere ontsluiting, deze locaties zijn volgens reclamant in het verleden al overwogen als mogelijke locaties voor woningbouwontwikkeling en verzoekt om een onderbouwing hieromtrent.
5. Reclamant geeft aan dat er een discrepantie is tussen de Quicksan en de Bomen Effecten Analyse (BEA). In de Quicksan wordt namelijk uitgegaan van het rooien van 3 bomen en de BEA gaat uit van het rooien van 7 bomen.
6. Reclamant verzoekt om aandacht voor de wadi. Bij realisatie van de wadi op zeer korte afstand van de bestaande lindebomen, kan dit resulteren in aanzienlijk wortelverlies van 20 tot 30%. Dit brengt de instandhouding van de lindebomen in gevaar. Reclamant verzoekt om toelichting hierop.

Reactie

1. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen wordt nader ingegaan op alle eventuele technische installaties, waaronder bijvoorbeeld warmtepompen. Informatie over eventuele warmtepompen is nog niet voorhanden, waardoor toetsing op voorhand niet mogelijk is. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen wordt getoetst aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) (voorheen Bouwbesluit), waarbij uit berekeningen dient te blijken dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
2. De maximale verkeersgeneratie is de verkeersgeneratie voor een koopwoning. De verkeersgeneratie voor deze 5 woningen zou daarmee in een worst case scenario 43 verkeersbewegingen heen en terug betreffen. Dit is een beperkte toename op een rustige straat in omgeving van reclamant.
3. Het plangebied is in de provinciale Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Stedelijk gebied' en specifiek binnen de 'Landelijke kern'. Woningen worden bij voorkeur toegevoegd binnen het 'Stedelijk gebied'. Vanwege de ligging in het 'Stedelijk gebied', kan het plangebied worden gezien als 'inbreidingslocatie'. Daarnaast is het plangebied in de gemeentelijke structuurvisie aangewezen als zijnde 'bestaande kernen'. De beoogde herontwikkeling past daarmee dan ook binnen de gemeentelijke visie. Er is hier dus sprake van inbreiding.
4. In 2019 is er een inbreidingslocatie onderzoek uitgevoerd door de gemeente waarin is onderzocht welke inbreidingsmogelijkheden er binnen alle kernen zijn. Voor inbreidingslocaties is alleen gekeken naar plekken waar minimaal vijf huizen gebouwd kunnen worden. Diverse potentiële locaties binnen de kern Nistelrode zijn gedurende het inbreidingsonderzoek onderzocht. Een aantal van deze potentiële locaties zijn komen te vervallen nadat vanuit diverse vakgebieden zoals verkeer, groen, water e.d. is aangegeven dat de betreffende locaties niet wenselijk zijn. De planlocatie 'Oude Torenweg' is wel aangeduid als woningbouwlocatie. Samen met een aantal andere

locaties is deze opgenomen de notitie 'Bouwen voor de Toekomst'. Dit is een openbaar document en voor iedereen raadpleegbaar. Het inbreidingslocatieonderzoek is niet openbaar omdat hier uitspraken worden gedaan over grond van derden en het mogelijk leidt tot speculatie.

5. De QuickScan is uitgevoerd op basis van een eerdere variant van de verkaveling waarbij een strook grond achter het transformatorhuisje werd betrokken bij het toekomstig woonperceel. Op basis daarvan werd geconcludeerd dat de 3 aanwezige notenbomen niet behouden konden blijven. Omdat het plan is aangepast waarbij de strook achter transformatorhuisje geen onderdeel meer is van het toekomstig woonperceel kan 1 notenboom behouden blijven. De overige bomen bevinden buiten de nieuwe woonpercelen. Ter aanvulling op de Quickscan is er voor alle bomen in de nabijheid van de toekomstige woonpercelen een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. Een BEA gaat dieper in op de kwaliteit van de bomen en de impact van de beoogde ontwikkeling op deze bomen. Uit de BEA komt naar voren dat 2 van de 3 aanwezige notenbomen niet behouden kunnen blijven evenals 2 hulsten en 3 hazelaars aan de zuidzijde van de woonpercelen. In totaal worden er 7 bomen gerooid ten behoeve van het bouwplan.
6. De locatie van de wadi in de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is indicatief en niet definitief. Bij het opstellen van het definitieve ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte wordt de exacte positionering van de wadi bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanbevelingen uit de Bomen Effect Analyse zodat de lindebomen behouden kunnen blijven.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 – d.d. 20 november 2023, binnengekomen 22 november 2023, D/50613

Samenvatting

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

1. Reclamant geeft aan dat de opzet van vijf gelijkwaardige rijwoningen niet geborgd is in het bestemmingsplan waardoor er woningen gerealiseerd kunnen worden die qua inhoudsmaat afwijken van elkaar. In verschillende overleggen is volgens reclamant aangegeven dat de woningen gelijkvloers zouden worden met het oog op het huisvesten van senioren, de ontwikkeling voorziet echter in meerlaagse nieuwbouw die ook voor gezinnen geschikt is.
2. Reclamant geeft aan dat in de toelichting is opgenomen dat de aanbevelingen uit de Bomen Effect Analyse grotendeels worden overgenomen. Niet duidelijk is welke aanbevelingen worden opgenomen. Reclamant is van mening dat er een voorwaardelijke verplichting op moet worden genomen dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de aanbevelingen uit de BEA in acht worden genomen.
3. Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan moet voorzien in afdoende compensatie voor het verlies van de groene omgeving en niet slechts voor de bomen, omdat een aanzienlijke hoeveelheid groen in casu wordt verhard.
4. Reclamant geeft aan dat onjuist in de toelichting wordt aangegeven dat het plangebied via de Vezelstraat ontsloten kan worden voor gemotoriseerd verkeer. Het gemotoriseerde verkeer kan namelijk niet verder komen dan Vezelstraat 8, van een ontsluiting is dan ook geen sprake, ook niet in de nieuwe situatie. De bestemming verkeer die gerealiseerd wordt is onvoldoende breed om gemotoriseerd verkeer door te laten.
5. Reclamant heeft twijfels over hoe met calamiteiten/de vuilniswagen en bouwverkeer moet worden omgegaan. Reclamant geeft aan dat hij niet wil dat de brandweer voor zijn woning komt te staan bij brand, en de vuilniswagen de afvalbakken van de 5 woningen voor zijn woning leegt.
6. Reclamant geeft aan dat door het gebrek van een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer, de auto's van de toekomstige bewoners in openbaar gebied worden geparkeerd wat niet passend is in de omgeving.
7. Volgens reclamant is het parkeeronderzoek gebrekkig, omdat men zich niet aan de acceptabele loopafstand van 100m heeft gehouden conform de parkeernormennota. Het merendeel van de parkeerplaatsen ligt buiten de acceptabele loopafstand van 100m waarbij gemeten moet worden vanaf het bouwvlak volgens reclamant. Hierdoor valt het overgrote deel van sectie 3 uit het parkeeronderzoek af. Hieruit volgt dat de parkeerdruk in feite hoger is, waarbij een overschrijding van 85% niet kan worden uitgesloten. Reclamant
 - a. Parkeren is volgens reclamant slechts mogelijk op 5 parkeerplekken op het einde van de Vlasstraat, parkeren op de overige plekken is volgens reclamant niet mogelijk, omdat dit de bestaande inrit blokkeert en de open ruimte bedoeld is om de auto te keren aangezien het een doodlopende weg is. De vlasstraat versmald vervolgens, daar parkeren niet meer mogelijk is.
 - b. Volgens reclamant kunnen ter hoogte van de woning met kadastrale nummer 1173 slechts 2 parkeerplaatsen voor de woningen worden gebruikt. Reclamant betwijfelt of deze legaal zijn.
 - c. Reclamant geeft aan dat in de Geerden en Oude Torenweg geen plek is om te parkeren, omdat de straat anders wordt geblokkeerd. Enkel ter hoogte van de keerlus kan volgens reclamant worden geparkeerd. Reclamant vraagt zich echter af of keren daar mogelijk is als er wordt uitgegaan van de 6 ingetekende parkeerplaatsen conform de opzet uit het ontwerpbestemmingsplan.
 - d. Volgens reclamant ligt sectie 1 buiten de acceptabele loopafstand en wordt daar geen rekening mee gehouden, sectie 2 is slechts bereikbaar tot het kruispunt Vezelstraat/Hoge Akker.

- e. Volgens reclamant loopt de acceptabele loopafstand van 100m tot Urnenveld 17 en zijn daar slechts 13 parkeerplaatsen aanwezig in plaats van 31 parkeerplaatsen.
 - f. De acceptabele loopafstand van sectie 5 loopt tot net iets over de kruising tussen Urnenveld en Het Erp. En bij het inslaan van Het Erp zijn in totaal slechts 17 parkeerplaatsen aanwezig in plaats van 24.
 - g. Reclamant geeft aan dat er wordt voorzien in 6 nieuwe parkeerplaatsen, dit betreffen geen nieuwe, maar bestaande parkeerplaatsen, nu daar feitelijk al wordt geparkeerd. De gehele parkeerbehoefte wordt hierdoor afgewenteld op bestaande parkeergelegenheid.
8. De onderbouwing van artikel 3.42 Interim Omgevingsverordening (IOV) in het ontwerpbestemmingsplan is volgens reclamant uiterst summier.
 9. Volgens reclamant is niet nader toegelicht dat het plan past binnen de Woonvisie 2022-2026 en kan niet worden gesteld dat voldaan wordt aan het gemeentelijke en provinciale woningbouwprogramma.
 10. De beoogde locatie betreft een uitbreidingslocatie en geen inbreidingslocatie, omdat er geen sprake is van bebouwd gebied. De groenbestemming is niet ingesloten door bebouwing en vloeit in oostelijke richting over agrarische bestemmingen volgens reclamant.
 11. Reclamant geeft aan dat ook getoetst moet worden aan artikel 3.42 lid 2 IOV. Die onderbouwing ontbreekt en er wordt niet voldaan aan de voorwaarden onder a, b, d en e van dat artikel waardoor niet kan worden voldaan aan de IOV.
 12. Reclamant geeft aan dat niet getoetst is aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040, welke nagenoeg gelijktijdig ter inzage ligt.
 13. Volgens reclamant is geen sprake van een complexe eigendomssituatie wat een voorwaarde is voor uitbreidingen op uitleglocaties conform de Omgevingsvisie. Voor uitleglocaties gelden ook landschappelijk passende inrichtingen, vormgeving en beplantingskeuze. Daar is geen sprake van. Er is ook geen geschikte ontsluiting beschikbaar volgens reclamant, derhalve wordt niet voldaan aan het beleid wat op korte termijn zal gelden.
 14. Bij toetsing aan de Structuurvisie Bernheze, maakt de locatie geen onderdeel uit voor een locatie om woningbouw te realiseren volgens reclamant en moet worden ingezet op inbreiding in plaats van uitbreiding.
 15. Volgens reclamant moet getoetst worden aan het Duurzaam Mobiliteitsplan 2016-2022. Het ontwerpbestemmingsplan bevat geen onderbouwing waaruit volgt dat daaraan wordt voldaan. Er wordt onverkort verwezen naar de parkeernormennota volgens reclamant.
 16. De quickscan flora- en fauna gaat uit van het rooien van 3 bomen, in de Bomen Effect Analyse (BEA) is overwogen dat 7 bomen worden gerooid. De quickscan en de aannames die op basis daarvan worden gemaakt, zijn onvolledig volgens reclamant.
 17. Volgens reclamant wordt de wadi op een te korte afstand van de lindebomen gerealiseerd, wat volgens de BEA leidt tot wortelverlies van 20 tot 30%. In de quickscan is volgens reclamant geen rekening gehouden met het duurzaam behouden van de lindebomen.
 18. Reclamant geeft aan dat in de geluidsparagraaf uit de toelichting niet in wordt gegaan op de geluidseffecten van warmtepompen, met name de buitenunits en verwijst naar rechtspraak hieromtrent. De gevolgen voor het woon- en leefklimaat van reclamant is daarmee onvoldoende inzichtelijk gemaakt.
 19. Reclamant geeft aan dat voor de parkeerplaatsen ook niet inzichtelijk is gemaakt wat de geluidseffecten zijn op de woning van cliënt.
 20. Reclamant geeft aan dat in de onderbouwing niet inzichtelijk is gemaakt wat de verkeersgeneratie zal zijn en hoe deze wordt afgewikkeld. Reclamant verwacht verkeersoverlast vanwege doodlopende wegen waar reclamant ook woonachtig in is.
 21. Reclamant kan de bepaling onder artikel 8.2 van de planregels niet plaatsen nu wordt beoogd om geen parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.
 22. Reclamant geeft aan dat niet duidelijk is hoe de uiteindelijke inrichting van het plan eruit komt te zien en verwijst naar artikel 8.3 van de planregels en het Programma van Eisen

- (PvE). De onderzoeken en planmatige voorbereidingen uit het PvE kunnen niet doorgeschoven worden tot na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
23. In het PvE staan volgens reclamant tegenstrijdige bepalingen, zoals dat parkeerplaatsen buiten het plangebied niet gebruikt worden om te voldoen aan de parkeereis, dit gebeurt echter wel.
 24. Reclamant voert een aantal andere locaties aan die volgens reclamant geschikter zijn om woningbouw te realiseren dan onderhavige locatie. Deze beschikken over een betere ontsluiting en zijn afdoende groot om de beoogde woningbouw te realiseren volgens reclamant.

Reactie

1. Hoewel de exacte maatvoering van de woningen niet terugkomt in het bestemmingsplan, kan redelijkerwijs worden gesteld dat het hier gaat om vijf identieke woningen. De woningbouwcoöperatie heeft er geen belang bij om verschillende woningen te realiseren in één blok, zowel stedenbouwkundig, financieel en qua doelgroep niet.
Bij de informatiebijeenkomsten in december 2022, maart 2023 en oktober 2023 zijn ontwerpen van de woningen getoond. Hierin is steeds uitgegaan van 1 bouwlaag met een kap. Tijdens bijeenkomst in maart 2023 zijn twee verschillende ontwerpen getoond. Een woningtype met lessenaar dak en een woningtype met zadeldak. Het ontwerp met zadeldak is het uitgangspunt voor het ontwerpbestemmingsplan. Deze sluit qua architectuur en beeld beter aan bij de woonomgeving. De woning is levensloopbestendig. Op de begane grond is een badkamer en slaapkamer. Op de verdieping is er ruimte voor 1 of 2 kleine kamers. Dit type woning is geschikt voor kleine huishoudens. Gezien de indeling van de woning sluit deze het beste aan bij de doelgroep senioren maar ander doelgroepen zijn ook mogelijk. Voor wat betreft de juridische regels wordt uitgegaan van de huidige systematiek in de directe nabijheid. De essentie van de getoonde woningbouw blijft gelijk.
2. Uit de BEA komt naar voren dat 2 van de 3 aanwezige notenbomen niet behouden kunnen blijven evenals 2 hulsten en 3 hazelaars aan de zuidzijde van de woonpercelen. In totaal worden er 7 bomen gerooid ten behoeve van het bouwplan. Bij het opstellen het definitief ontwerp van de openbare ruimte wordt de exacte positionering van de wadi bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanbevelingen uit de Bomen Effect Analyse zodat de lindebomen behouden kunnen blijven.
3. Wanneer er een woningbouwlocatie wordt ontwikkeld gaat dit vaak ten koste van groen. Er heeft bij het inbreidingslocatieonderzoek uit 2019 een afweging plaatsgevonden waarbij deze locatie geschikt is bevonden voor woningbouw. De planlocatie betreft een klein deel van een vele malen grotere groenzone die voor het overige behouden blijft. De bomen die verdwijnen worden in de directe omgeving gecompenseerd.
4. De woningen zijn inderdaad niet bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer, het plangebied echter wel. Daarmee is de tekst in de toelichting niet onjuist. Het plangebied loopt namelijk tot aan de bestemming verkeer aan Vezelstraat 4, daarmee is het plangebied bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. Het trottoir voor de nieuwe ontwikkeling door, loopt richting de Oude Torenweg. Een trottoir betreft ook een ontsluiting.
5. De gemeente is niet verantwoordelijk voor de opstelplaatsen en aanrijroutes van calamiteitendiensten. In overleg met de ophaaldienst huishoudelijk afval is besloten dat het afval aangeboden wordt aan de Oude Torenweg ter hoogte van de draaikom. Daarmee wordt er geen afval opgehaald ter hoogte van de woning van reclamant.
6. Uit het parkeeronderzoek is gebleken dat indien gebruik wordt gemaakt van bestaande parkeerplaatsen in de omgeving, er geen parkeerproblemen worden verwacht. Niettemin worden 6 parkeerplaatsen toegevoegd. Hiermee wordt er voldaan aan de gemeentelijke parkeernormennota. De ontsluiting is niet gebrekkig en komt vaker voor in Nistelrode.
7. De parkeerdruk blijft onder de 85% conform de parkeernormennota. Het onderzoeksgebied blijft wel bereikbaar binnen 100 meter door het aanwezige voetpad.
 - a. Dit betreffen parkeerstroken die bedoeld zijn om op te parkeren.
 - b. Dit betreffen parkeerplaatsen op gemeentegrond.
 - c. In beide kan men langsparkeren, de rijbaan is dan niet geblokkeerd.

- d. Er wordt gekeken naar een logische begrenzing, wanneer deze buiten de 100m valt, wordt uitgegaan van het einde van de straat. In dit geval ligt de afstand binnen de 200m voor bezoekers. Dit betreft een andere afstand dan bewonersloopafstand van 100 meter. Dit is niet apart in het rapport benoemd. Desalniettemin, past de parkeervraag binnen 100 meter van het onderzoeksgebied
 - e. Zie beantwoording 7d. Parkeren wordt altijd bepaald per wegvak, wij kunnen parkeergedrag niet beïnvloeden.
 - f. Zie beantwoording 7d.
 - g. Uit het parkeeronderzoek is gebleken dat indien gebruik wordt gemaakt van bestaande parkeerplaatsen in de omgeving, er geen parkeerproblemen worden verwacht. Hiermee wordt er voldaan aan de gemeentelijke parkeernormennota.
8. Het plangebied is gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. Indien woningbouw past binnen het woningbouwprogramma, is situering binnen het 'Stedelijk gebied' een logische keuze. Op basis van jurisprudentie wordt zelfs geconcludeerd dat pas vanaf 12 extra woningen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Vijf woningen wordt feitelijk niet gezien als 'stedelijke ontwikkeling'. Een uitgebreidere toetsing aan de Interim Omgevingsverordening is niet aan de orde. Provincie Noord-Brabant heeft eerder reeds aangegeven akkoord te zijn met voorgestelde ontwikkeling. De ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.
 9. Voor de kern Nistelrode is een woningbouwopgave van 232 woningen opgenomen. Dit betreft 20% van de totale opgave binnen de gemeente Bernheze (van de 1.160 tot 2026). 69 van de 232 woningen zijn daarbij reeds gepland waarmee nog ruimte wordt geboden voor 54 woningen voor inbreiding en 109 voor uitbreiding. Met de beoogde herontwikkeling wordt een vijftal sociale huurwoningen gerealiseerd binnen de kern Nistelrode, waarmee dan ook tegemoet wordt gekomen aan de gemeentelijke kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave. Deze aantallen passen binnen de gemeentelijke woonvisie.
 10. Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Stedelijk gebied' en specifiek binnen de 'Landelijke kern'. Woningen worden bij voorkeur toegevoegd binnen het 'Stedelijk gebied'. Het plangebied is in de gemeentelijke structuurvisie aangewezen als zijnde 'bestaande kernen'. De beoogde herontwikkeling past daarmee dan ook binnen de gemeentelijke visie. Er is hier dus sprake van inbreiding.
 11. Met de realisatie van slechts vijf woningen binnen het 'Stedelijk gebied' wordt volgens vaste jurisprudentie niet voorzien in een 'stedelijke ontwikkeling'. De beoogde ontwikkeling is een passende ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied'. De provincie Noord-Brabant heeft eerder reeds te kennen gegeven akkoord te zijn met de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.
 12. Reclamant is juist in zijn redenering, in de toelichting onder paragraaf 3.3.1. is een toets aan de Structuurvisie Bernheze vervangen door een toets aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040.
 13. Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Stedelijk gebied' en specifiek binnen de 'Landelijke kern'. Woningen worden bij voorkeur toegevoegd binnen het 'Stedelijk gebied'. Er is hier dus sprake van inbreiding en betreft het hier geen uitbreiding van een uitleglocatie. De voorwaarde uit de Omgevingsvisie daaromtrent is hier daarmee niet van toepassing. Voor ontsluiting kan gebruik worden gemaakt van zowel de Oude Torenweg alsook de Vezelstraat
 14. Het plangebied is in de Structuurvisie aangewezen als gelegen binnen 'Dorpen'. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. Per kern zal er in eerste instantie kritisch naar inbreidingsmogelijkheden gekeken worden, met name om in de behoefte aan seniorenwoningen te voorzien (conform de Woonvisie 2010-2015). In 2019 is er een inbreidingslocatie onderzoek uitgevoerd door de gemeente waarin is onderzocht welke inbreidingsmogelijkheden er binnen alle kernen zijn. Diverse potentiële locaties binnen de kern Nistelrode zijn gedurende het inbreidingsonderzoek onderzocht. Een aantal van deze potentiële locaties zijn komen te vervallen nadat

- vanuit diverse vakgebieden zoals verkeer, groen, water e.d. is aangegeven dat de betreffende locaties niet wenselijk zijn. De planlocatie 'Oude Torenweg' is wel aangeduid als woningbouwlocatie. Samen met een aantal andere locaties is deze opgenomen de notitie 'Bouwen voor de Toekomst'.
15. In de toelichting wordt in hoofdstuk 3.3.3 Duurzaam mobiliteitsplan 2016-2022 de speerpunten en de drie hoofddoelen beschreven. De gemeentelijke parkeernormen zijn vastgesteld in de 'Parkeernormennota gemeente Bernheze' uit 2015. Deze nota wordt in navolgende subparagraaf in de toelichting nader toegelicht.
 16. De QuickScan is uitgevoerd op basis van een eerdere variant van de verkaveling waarbij een strook grond achter het transformatorhuisje werd betrokken bij het toekomstig woonperceel. Op basis daarvan werd geconcludeerd dat de 3 aanwezige notenbomen niet behouden konden blijven. Omdat het plan is aangepast waarbij de strook achter transformatorhuisje geen onderdeel meer is van het toekomstig woonperceel kan 1 notenboom behouden blijven. De overige bomen bevinden buiten de nieuwe woonpercelen. Ter aanvulling op de Quickscan is er voor alle bomen in de nabijheid van de toekomstige woonpercelen een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. Een BEA gaat dieper in op de kwaliteit van de bomen en de impact van de beoogde ontwikkeling op deze bomen. Uit de BEA komt naar voren dat 2 van de 3 aanwezige notenbomen niet behouden kunnen blijven evenals 2 hulsten en 3 hazelaars aan de zuidzijde van de woonpercelen. In totaal worden er 7 bomen gerooid ten behoeve van het bouwplan.
 17. Bij het opstellen het definitief ontwerp van de openbare ruimte wordt de exacte positionering van de wadi bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanbevelingen uit de Bomen Effect Analyse zodat de lindebomen behouden kunnen blijven.
 18. Bij de bouwaanvraag wordt nader ingegaan op alle eventuele technische installaties, waaronder bijvoorbeeld warmtepompen. Informatie over eventuele warmtepompen is nog niet voorhanden, waardoor toetsing op voorhand niet mogelijk is. Bij de bouwaanvraag wordt getoetst aan het BBL (voorheen Bouwbesluit), waarbij uit berekeningen dient te blijken dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom mag reclamant zelf ook een warmtepomp plaatsen of andere installaties zoals bijvoorbeeld een airco.
 19. In de huidige situatie wordt er ook al gebruik gemaakt van de openbare parkeerplaatsen, die situatie verandert geluidstechnisch niet. Parkeerplaatsen bij woningen kunnen daarnaast niet gezien worden als een parkeerterrein volgens de Handreiking VNG. Deze categorie is alleen bedoeld voor grootschalige parkeerterreinen, in onderhavig plan is daar geen sprake van. Zelfs als het gezien zou worden als een parkeerterrein ligt de woning van reclamant buiten de richtafstand van 30m, namelijk 50m.
 20. De maximale verkeersgeneratie is de verkeersgeneratie voor een koopwoning. De verkeersgeneratie voor deze 5 woningen zou daarmee in een worst case scenario 43 verkeersbewegingen heen en terug betreffen. Dit is een beperkte toename die binnen het huidige wegennet goed op te vangen is. Ook de doodlopende weg is geen probleem hierin.
 21. Reclamant is juist in zijn beredenering, er worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Artikel 8.2 onder a wordt aangepast.
 22. Het bestemmingsplan regelt de globale planologische mogelijkheden. Uitwerking van het openbaar gebied zelf volgt later in het proces. Momenteel wordt er gewerkt aan een concept bestektekening voor de inrichting van de openbare ruimte op basis van het PvE. Wanneer het college een besluit heeft genomen over het vast te stellen bestemmingsplan worden de indieners van een zienswijze hierover geïnformeerd. Dan zal ook de concepttekening openbaar gebied worden gedeeld.
 23. Het PvE gaat uit van algemene uitgangspunten. In hoofdstuk 4. worden locatie specifieke aanvullingen/wijzigingen beschreven voor deze specifieke ontwikkeling. Deze zijn leidend.
 24. In 2019 is er een inbreidingslocatie onderzoek uitgevoerd door de gemeente waarin is onderzocht welke inbreidingsmogelijkheden er binnen alle kernen zijn. Voor inbreidingslocaties is alleen gekeken naar plekken waar minimaal vijf huizen gebouwd

kunnen worden. Diverse potentiële locaties binnen de kern Nistelrode zijn gedurende het inbreidingsonderzoek onderzocht. Een aantal van deze potentiële locaties zijn komen te vervallen nadat vanuit diverse vakgebieden zoals verkeer, groen, water e.d. is aangegeven dat de betreffende locaties niet wenselijk zijn. De planlocatie 'Oude Torenweg' is wel aangeduid als woningbouwlocatie. Samen met een aantal andere locaties is deze opgenomen de notitie 'Bouwen voor de Toekomst'. Dit is een openbaar document en voor iedereen raadpleegbaar. Het inbreidingslocatieonderzoek is niet openbaar omdat hier uitspraken worden gedaan over grond van derden en het mogelijk leidt tot speculatie.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1. In artikel 8.2 onder a van de planregels is de tekst aangepast: *per bouwperceel dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd en gehandhaafd, conform het gemeentelijke parkeerbeleid en de daarbij behorende Parkeernormennota gemeente Bernheze;*
2. In paragraaf 3.3.1 van de toelichting is een toets aan de Structuurvisie Bernheze vervangen door een toets aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040.

Zienswijze 3 – d.d. 21 oktober 2023, binnengekomen 20 november 2023, D/50813

Samenvatting

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

1. Reclamant geeft aan dat de maatvoering onder paragraaf 2.2.1 van de toelichting ontbreekt. Onduidelijk is waar en waar de rooigrens van de nieuw te bouwen woningen wordt gesitueerd. Reclamant verzoekt om de toelichting aan te vullen met de maatvoering en het soort woningen.
2. Reclamant wijst op figuur 5 in paragraaf 2.2.1 en wenst geen ontsluiting voor verkeer aan de noordzijde. Reclamant wijst op het al aanwezige fiets- en voetpad in directe nabijheid. De woningen kunnen volgens reclamant ontsloten worden op het bestaande pad aan de parkeervoorziening en keerlus zuidzijde Oude Torenweg.
3. Reclamant geeft aan dat het onjuist is dat het transformator huisje geheel omsloten is met een groene coniferen haag en onderbouwt dit met foto's.
4. Reclamant geeft aan dat het transformatorhuisje een milieucategorie 2 bedrijf betreft. Hier moet een richtafstand van 30m worden gerespecteerd volgens reclamant en moet gemeten worden vanaf de grens van het transformatorhuisje tot aan de bestemmingsgrens van het plangebied van onderhavig plan. Het plan voldoet hier volgens reclamant niet aan.
5. Bij het ongegrond verklaren van punt 4, verzoekt reclamant:
 - a. de ontsluiting voor verkeer aan de noordzijde te laten vervallen en in te richten aan de zuidzijde van het bouwplan bij de keerlus en nieuw te realiseren parkeervakken.
 - b. het bouwplan op te schuiven in zuidelijke richting tot aan het pad.
 - c. De wadi te versmallen, zodat dit niet ten koste gaat van de bestaande lindebomen 16 t/m 21.
 - d. De aanvoer voor bouwmaterialen en bouwverkeer vanaf Hoge Akkers onverharde weg tot aan De Geerden, schuin over te steken over het grasveld richting het plangebied. Opslag van bouwmaterialen en keten op de plek van de wadi.
 - e. aanbevelingen op pagina 26 van de BEA op te volgen i.v.m. schade aan de bomen vanwege de te realiseren kabel- en leidingenstrook.
 - f. Algemene aanbevelingen op te volgen onder 5 van de BEA.
 - g. aanwezige voet- en fietspad te handhaven. Ook ten tijde van de bouwwerkzaamheden.
 - h. De Vezelstraat doodlopend te laten en niet te gebruiken voor bouwverkeer.
 - i. Een geluidsmeting uit te voeren voor de warmtepompen
6. Reclamant geeft aan zelf ook een parkeerdrukonderzoek te hebben gedaan en komt uit andere getallen. Reclamant verzoekt om een derde -voor alle partijen onafhankelijke- parkeerdrukonderzoek te volgen.
7. Reclamant geeft aan dat de nieuwe woningen energieneutraal gebouwd moeten worden, dus met zonnepanelen, gasvrij en met een warmtepomp. Daarbij wordt aandacht gegeven aan geluidhinder.
8. Reclamant geeft aan dat op 'het trapveldje' geen woningen mogen worden gerealiseerd omdat hier een compensatieplicht gold voor groen.

Reactie

1. Onder 2.2.2 van de toelichting is het type woning weergegeven en beschreven. Het weergeven van maatvoering van woningen in een toelichting is niet verplicht. Daarnaast is de maatvoering niet weergegeven omdat dit indicatief van aard is en niet aan rechten te ontleen. Voor minimaal en maximaal toegestane afmetingen wordt verwezen naar de planregels en de verbeelding, waaraan bij de bouwaanvraag getoetst wordt.

2. Het is gewenst om de woningen aan beide zijde voor langzaam verkeer te kunnen ontsluiten zodat de toekomstige bewoners zowel via de Vezelstraat als de Oude Torenweg hun weg kunnen vervolgen.
3. Reclamant is juist in zijn beredenering. Het plangebied wordt “grotendeels” omsloten door de haag. Deze tekst is verwijderd in de toelichting.
4. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd specifiek voor het transformatorhuisje. Door de noordelijke gevel als dove gevel uit te voeren, kan worden voldaan aan de gestelde eisen. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen kan tevens een aanvaardbaar binnen niveau worden gegarandeerd. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de toekomstige situatie inpasbaar wordt geacht en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als één of meerdere gevels ‘doof’ worden uitgevoerd dan moeten de dove gevels worden vastgelegd in de verbeelding en planregels van het bestemmingsplan samen met de minimale benodigde geluidwering van deze gevel. Het geluid onderzoek is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan en de toelichting, verbeelding en planregels zijn aangepast.
5.
 - a. Het is gewenst om de woningen aan beide zijde voor langzaam verkeer te kunnen ontsluiten zodat de toekomstige bewoners zowel via de Vezelstraat als de Oude Torenweg hun weg kunnen vervolgen.
 - b. Door het verschuiven van het bouwvlak richting het pad, ontstaat er aan beide zijden van het bouwblok een smalle groenstrook in plaats van een brede strook naast het pad. Vanuit groenbeheer is dit niet gewenst. Daarnaast komt hierdoor het bouwblok te dicht bij de te behouden boom in de bocht van het pad. Deze zal mogelijk niet behouden kunnen blijven en moeten worden gekapt wat onwenselijk wordt geacht. Het verschuiven van het bouwblok is daarmee niet gewenst. Er heeft een weloverwogen keuze plaatsgevonden om stedenbouwkundige redenen voor situering van de woningen.
 - c. Bij het opstellen het definitief ontwerp van de openbare ruimte wordt de exacte positionering van de wadi bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanbevelingen uit de Bomen Effect Analyse zodat de lindebomen behouden kunnen blijven.
 - d. Het bouw- en woonrijp maken is van dusdanig kleine omvang dat we gebruik maken van de bestaande wegen. Bij de omgevingsvergunning worden concrete afspraken gemaakt met beheer over definitieve routing en opslag.
 - e. Omdat wij het duurzaam behoud van de lindeboom nummer 21 niet kunnen garanderen, wordt deze preventief gekapt en gecompenseerd in de directe omgeving.
 - f. De gemeente geeft als eigenaar van de bomen een correcte invulling aan deze aanbevelingen in het belang van het groen.
 - g. Het bestaande voet- en fietspad blijven gehandhaafd en toegankelijk tijdens de bouwwerkzaamheden
 - h. De Vezelstraat blijft doodlopend voor autoverkeer. De Vezelstraat betreft daarnaast een openbare weg, iedere gebruiker van de weg mag hier gebruik van maken zonder de overige weggebruikers te hinderen.
 - i. Bij de bouwaanvraag wordt nader ingegaan op alle eventuele technische installaties, waaronder bijvoorbeeld warmtepompen. Informatie over eventuele warmtepompen is nog niet voorhanden, waardoor toetsing op voorhand niet mogelijk is. Bij de bouwaanvraag wordt getoetst aan het BBL (voorheen Bouwbesluit), waarbij uit berekeningen dient te blijken dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom mag reclamant zelf ook een warmtepomp plaatsen of andere installaties zoals bijvoorbeeld een airco.
6. Het parkeerdrukonderzoek is reeds door een derde onafhankelijke partij uitgevoerd.
7. Voor alle nieuwbouw, waaronder woningbouw, geldt dat vergunningaanvragen vanaf 1 juli 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Voorbeelden van energieneutraal bouwen zijn inderdaad zonnepanelen om stroom op te wekken, een verwarmingsinstallatie met een vloerverwarming die op lage temperatuur werkt, vaak in combinatie met een warmtepomp of zonneboiler. Bij de bouwaanvraag wordt ingegaan op alle eventuele technische installaties en wordt

getoetst aan het BBL, waarbij uit berekeningen dient te blijken dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

8. Er is geen documentatie terug te vinden dat deze exacte locatie tot in de oneindigheid uitgesloten is van woningbouw. De realisatie van de bestaande wijk dateert van begin jaren 90. De afgelopen 30 jaar is beleid gewijzigd wat ook betekent dat er andere keuzes en afwegingen worden gemaakt. In 2019 is er een inbreidingslocatie onderzoek uitgevoerd door de gemeente waarin is onderzocht welke inbreidingsmogelijkheden er binnen alle kernen zijn. Diverse potentiële locaties binnen de kern Nistelrode zijn gedurende het inbreidingsonderzoek onderzocht. Een aantal van deze potentiële locaties zijn komen te vervallen nadat vanuit diverse vakgebieden zoals verkeer, groen, water e.d. is aangegeven dat de betreffende locaties niet wenselijk zijn. De planlocatie 'Oude Torenweg' is wel aangeduid als woningbouwlocatie.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1. In artikel 1.27 van de planregels is een begripsbepaling 'dove gevel' opgenomen: *'een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte'.*
2. In artikel 5.1 onder d van de planregels is een bestemmingsomschrijving opgenomen *"een dove gevel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel'"*
3. In artikel 5.2.1. onder d van de planregels is een planregel opgenomen *"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' dient de gevel van het gebouw als dove gevel te worden uitgevoerd"*.
4. In de verbeelding is een aanduiding *'specifieke bouwaanduiding - dove gevel'* opgenomen.
5. In paragraaf 2.2.1 van de toelichting is de tekst *'en gedeeltelijk de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel'* opgenomen.
6. Paragraaf 5.3.2. van de toelichting is aangevuld m.b.t. het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.
7. Paragraaf 5.6 van de toelichting, tweede bullet is de tekst *'gezien de bestaande groene haag.....erfafscheiding zichtbaar is'* vervangen door *'derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar dit transformatorhuisje. Met gebruikmaking van een dove gevel, kan worden voldaan aan de geluidsnormen. Dit aspect is nader toegelicht in paragraaf 5.3.2. van deze toelichting.*
8. Het akoestisch onderzoek (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu, rapportnummer ROM230014.002.002?JME, d.d. 26 januari 2024) is als bijlage bij de toelichting opgenomen

Zienswijze 4 – d.d. 17 november 2023, binnengekomen 20 november 2023, D/50620

Samenvatting

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

1. Reclamant geeft aan dat het grasveld eerder is aangewezen als compensatie groenvoorziening voor het Urnenveld, wanneer het bebouwd wordt verliest reclamant het vrije uitzicht op de compensatieplek.
2. De woning van reclamant vermindert aan waarde.
3. Reclamant vreest voor een parkeerprobleem en geeft aan dat er inbreidingsplaatsen zijn die beter geschikt zijn door o.a. ligging aan een bestaande weg waar nutsvoorzieningen al voorradig zijn.
4. De bestaande flora en fauna wordt ernstig verstoord volgens reclamant.
5. Reclamant vreest voor geluidsoverlast van de buitenunits ten opzichte van de woning van reclamant.
6. Reclamant vreest voor meer overlast, op het Urnenveld en Korenstraat staan ook reeds ca. 50 huurwoningen. Door clustervorming wordt de kans op overlast volgens reclamant groter.

Reactie

1. De realisatie van de bestaande wijk dateert van begin jaren 90. De afgelopen 30 jaar is beleid gewijzigd wat ook betekend dat er andere keuzes en afwegingen worden gemaakt. Door het toepassen van lage woningen in 1 laag met een kap wordt de impact van de bebouwing op de omgeving beperkt. Daarnaast wordt er voor de woningen een wadi geplaatst waardoor de woning iets terug komen te liggen en de afstand wordt vergroot.
2. Als er ten gevolge van onderhavig plan sprake is van onevenredige schade in de vorm van een waardedaling van de woning kan onder bepaalde voorwaarden een compensatie of tegemoetkoming worden uitgekeerd. Een aanvraag om vergoeding van deze schade (planschade) kan schriftelijk worden ingediend binnen 5 jaar nadat het plan onherroepelijk is geworden. In de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Bernheze 2008" staat beschreven hoe de behandeling van een dergelijke aanvraag in zijn werk gaat.
3. Uit het parkeeronderzoek is gebleken dat indien gebruik wordt gemaakt van bestaande parkeerplaatsen in de omgeving, er geen parkeerproblemen worden verwacht. Niettemin worden 6 parkeerplaatsen toegevoegd. Hiermee wordt er voldaan aan de gemeentelijke parkeernormennota.
In 2019 is er een inbreidingslocatie onderzoek uitgevoerd door de gemeente waarin is onderzocht welke inbreidingsmogelijkheden er binnen alle kernen zijn. Voor inbreidingslocaties is alleen gekeken naar plekken waar minimaal vijf huizen gebouwd kunnen worden. Diverse potentiële locaties binnen de kern Nistelrode zijn gedurende het inbreidingsonderzoek onderzocht. Een aantal van deze potentiële locaties zijn komen te vervallen nadat vanuit diverse vakgebieden zoals verkeer, groen, water e.d. is aangegeven dat de betreffende locaties niet wenselijk zijn. De planlocatie 'Oude Torenweg' is wel aangeduid als woningbouwlocatie. Samen met een aantal andere locaties is deze opgenomen de notitie 'Bouwen voor de Toekomst'. Dit is een openbaar document en voor iedereen raadpleegbaar. Het inbreidingslocatieonderzoek is niet openbaar omdat hier uitspraken worden gedaan over grond van derden en het mogelijk leidt tot speculatie. Het niet aanwezig zijn van nutsvoorzieningen is geen belemmering voor realisatie van nieuwe ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen worden alle benodigde infrastructuur en nutsvoorzieningen zo nodig aangelegd.

4. Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, uit deze quickscan blijkt dat de aanwezige flora en fauna niet wordt verstoord. De aanbevelingen uit het onderzoek worden zoveel mogelijk opgevolgd.
5. Bij de bouwaanvraag wordt nader ingegaan op alle eventuele technische installaties, waaronder bijvoorbeeld warmtepompen. Informatie over eventuele warmtepompen is nog niet voorhanden, waardoor toetsing op voorhand niet mogelijk is. Bij de bouwaanvraag wordt getoetst aan het BBL (voorheen Bouwbesluit), waarbij uit berekeningen dient te blijken dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
6. Binnen de gemeente en de kern Nistelrode is er veel vraag naar sociale huurwoningen. Hoewel er in de directe omgeving als diverse sociale huurwoningen staan is het niet de verwachting dat het toevoegen van meer woningen voor deze doelgroep overlast met zich meebrengt.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5 – d.d. 15 november 2023, binnengekomen 20 november 2023, D/50629

Samenvatting

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

1. Het grondwater onder het plan is sterk vervuild. Reclamant vraagt zich af of het regenwater in de te realiseren wadi in contact komt met het sterk vervuilde grondwater en vervuiling wordt verspreid.
2. Reclamant vreest voor wateroverlast van de wadi en vraagt hoe diep de wadi is en of er rekening is gehouden met de plaatsing ervan ten aanzien van de lindebomen en de speeltuin.
3. Door bekabeling en aanleg van de wadi kunnen de lindebomen en de boomhazelaar 13 en 15 volgens reclamant niet duurzaam behouden blijven. Reclamant vindt daarnaast het wortelverlies van de bomen van 20 tot 30% onacceptabel. Daarnaast verstoort de migratieroute van de vleermuis door de verdwijning van de lindebomen, maar ook het verblijf van de eekhoorns.
4. Onder de kroonprojectie van boomhazelaar 14 en hun toekomstige groeiruimte worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zullen volgens reclamant verplaatst moeten worden, reclamant vraagt zich af waar deze worden gesitueerd.
5. Reclamant vreest voor overbelasting van het rioolstelsel en wateroverlast aan omliggende terreinen/percelen of bebouwingen omdat het bouwplan met 700m² extra verharding 20cm hoger ligt dan omliggende bebouwing.
6. Reclamant vraagt zich af of de gebiedsaanduiding molenbiotop is aangepast.
7. Reclamant vraagt zich af of de parkeervoorziening voldoet aan de meest recente versie van NEN 2443. Reclamant geeft aan dat de straatbreedte niet wordt gehaald op de Oude Torenweg.
8. Reclamant verzoekt de gemeente om te kijken naar andere locaties voor woningbouw.

Reactie

1. Het terrein is voldoende onderzocht. Na herbemonstering is geen minerale olie meer in concentraties boven de bepalingsgrens aangetroffen in het grondwater. De herbemonstering is representatief voor de grondwaterkwaliteit van het terrein, omdat zintuigelijk geen aanleiding is gevonden om olie in het grondwater te verwachten. Tevens bevindt de grondwaterstand zich op een dusdanige diepte (> 5 m-mv) waardoor niet verwacht kan worden dat deze een belemmering vormt voor de toekomstige bestemming binnen het plangebied (wonen met tuin).
2. De wadi wordt samen met de infiltratievoorzieningen voor de woningen gedimensioneerd op 60mm/m² nieuw verhard oppervlak. De wadi wordt buiten de kroonprojectie aangelegd. Dit is ook de eis die wij als gemeente en ook het waterschap stellen bij een dergelijke ontwikkeling. De kans op wateroverlast wordt daarmee sterk teruggedrongen. De diepte is afhankelijk van de benodigde berging en wordt in het civiele ontwerp verder uitgewerkt.
3. Technisch zijn er voldoende mogelijkheden de bomen 13 en 15 te sparen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een boring onder de bomen door. Wadi situeren we volgens aanbeveling tenminste 5m uit de stam. Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, uit deze quickscan blijkt dat de aanwezige flora en fauna niet wordt verstoord. De aanbevelingen uit het onderzoek worden zoveel mogelijk opgevolgd.
4. De 6 parkeerplaatsen worden gesitueerd op een bestaande draaikom. Er wordt geen verharding toegevoegd ten behoeve van de parkeerplaatsen. Hierdoor wordt de groeiruimte van boom 14 niet verder beperkt.

5. Een nieuwe ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te worden ontwikkeld. Met de huidige waterbergingsseis van 60mm/m² nieuw verhard oppervlak wordt wateroverlast voorkomen bij een extreme regenbui. Dit is ook de eis die wij als gemeente en ook het waterschap stellen bij een dergelijke ontwikkeling. De kans op wateroverlast wordt daarmee sterk teruggedrongen. De ontwikkeling mag door ophoging geen (nieuwe) overlast veroorzaken op bestaande bebouwing.
6. De molenbiotoop is niet gewijzigd in het ontwerpbestemmingsplan. De voorgestelde hoogtes van de woningen binnen het plangebied passen binnen de regels van de molenbiotoop zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan “de Kommen van Bernheze” en het onderhavig ontwerpbestemmingsplan.
7. Conform de parkeernormennota van de gemeente houden we bij parkeren op straatniveau de CROW-richtlijnen aan. De huidige breedte op de Oude Torenweg is 15 meter. Hiermee wordt voldaan aan de CROW richtlijnen. De NEN 2443 richt zich met name op parkeergarages en inrichtingen en is hier daardoor niet van toepassing op dit plan.
8. In 2019 is er een inbreidingslocatie onderzoek uitgevoerd door de gemeente waarin is onderzocht welke inbreidingsmogelijkheden er binnen alle kernen zijn. Voor inbreidingslocaties is alleen gekeken naar plekken waar minimaal vijf huizen gebouwd kunnen worden. Diverse potentiële locaties binnen de kern Nistelrode zijn gedurende het inbreidingsonderzoek onderzocht. Een aantal van deze potentiële locaties zijn komen te vervallen nadat vanuit diverse vakgebieden zoals verkeer, groen, water e.d. is aangegeven dat de betreffende locaties niet wenselijk zijn. De planlocatie ‘Oude Torenweg’ is wel aangeduid als woningbouwlocatie. Samen met een aantal andere locaties is deze opgenomen de notitie ‘Bouwen voor de Toekomst’.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6 – d.d. 20 november 2023, binnengekomen 20 november 2023, D/50647

Samenvatting

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

1. Reclamant geeft aan dat er geen toegangsweg aanwezig is, er geen eigen parkeergelegenheid is, er geen aanwezige infrastructuur en nutsvoorzieningen aanwezig zijn, en daarnaast een beschadiging van flora- en fauna plaatsvindt. De locatie is volgens reclamant ongeschikt voor het bouwen van woningen.
2. Reclamant draagt een aantal locaties aan die beter geschikt zijn om woningbouw te realiseren.
3. Reclamant vraagt de gemeente om de vijf woningen aan Zwarte Molen of Weijen-West toe te voegen.
4. Volgens reclamant betreft de beoogde locatie een uitbreidingslocatie en geen inbreidingslocatie.
5. Reclamant maakt zich zorgen over de parkeerbelasting. Het parkeeronderzoek stemt niet overeen met de werkelijkheid volgens reclamant.
6. Reclamant vreest voor meer vermindering en afname van de leefruimte en vraagt zich af waarom er geen compensatie van groen plaatsvindt en er wordt inbreuk gedaan op de leefomstandigheden van reclamant door midden in het groen vijf woningen te bouwen.
7. Reclamant geeft aan dat er een akoestisch onderzoek ontbreekt voor de warmtepompen.
8. De goot- en bouwhoogten van 3 en 9 meter komen niet overeen met hetgeen is gepresenteerd in de aanloopfase naar het ontwerpbestemmingsplan, namelijk levensloopbestendige laagbouw woningen.

Reactie

1. Er zijn toegangswegen aanwezig tot het plangebied. Bij het voldoen aan de parkeernormennota is een eigen parkeergelegenheid geen harde eis. Uit het parkeeronderzoek is gebleken dat indien gebruik wordt gemaakt van bestaande parkeerplaatsen in de omgeving, er geen parkeerproblemen worden verwacht. Niettemin worden 6 parkeerplaatsen toegevoegd. Hiermee wordt er voldaan aan de gemeentelijke parkeernormennota. Alle benodigde infrastructuur en nutsvoorzieningen worden daarnaast gerealiseerd. Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, uit deze quickscan blijkt dat de aanwezige flora en fauna niet wordt verstoord. De aanbevelingen uit het onderzoek worden zoveel mogelijk opgevolgd.
2. In 2019 is er een inbreidingslocatie onderzoek uitgevoerd door de gemeente waarin is onderzocht welke inbreidingsmogelijkheden er binnen alle kernen zijn. Voor inbreidingslocaties is alleen gekeken naar plekken waar minimaal vijf huizen gebouwd kunnen worden. Diverse potentiële locaties binnen de kern Nistelrode zijn gedurende het inbreidingsonderzoek onderzocht. Een aantal van deze potentiële locaties zijn komen te vervallen nadat vanuit diverse vakgebieden zoals verkeer, groen, water e.d. is aangegeven dat de betreffende locaties niet wenselijk zijn. De planlocatie 'Oude Torenweg' is wel aangeduid als woningbouwlocatie. Samen met een aantal andere locaties is deze opgenomen in de notitie 'Bouwen voor de Toekomst'. Dit is een openbaar document en voor iedereen raadpleegbaar.
3. De woningbouwlocatie Zwarte Molen is in aanbouw. De uitvoering is op basis van een reeds gesloten overeenkomst met afspraken over het woningbouwprogramma. De

locatie Weijen West sluit aan bij de uitgangspunten uit de Woonvisie en regionale afspraken. Hier worden per deellocatie 30% sociale huurwoningen toegevoegd. De behoefte voor de kern Nistelrode is zodanig dat meerdere locaties nodig zijn waaronder ook de locatie 'Oude Torenweg'. Alle genoemde locaties dragen bij aan de doelen vanuit de Woonvisie en regionale afspraken.

4. Het plangebied is in de provinciale Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Stedelijk gebied' en specifiek binnen de 'Landelijke kern'. Woningen worden bij voorkeur toegevoegd binnen het 'Stedelijk gebied'. Vanwege de ligging in het 'Stedelijk gebied', kan het plangebied worden gezien als 'inbreidingslocatie'. Daarnaast is het plangebied in de gemeentelijke structuurvisie aangewezen als zijnde 'bestaande kernen'. De beoogde herontwikkeling past daarmee dan ook binnen de gemeentelijke visie. Er is hier dus sprake van inbreiding.
5. Voor het parkeeronderzoek is op diverse momenten geteld. Voor de bestemmingswijziging is rekening gehouden met het drukste moment, namelijk op werkdagen in de avond/nacht buiten de vakantieperiodes.
6. Wanneer er een woningbouwlocatie wordt ontwikkeld gaat dit meer dan eens te kosten van groen. Er heeft destijds bij het inbreidingslocatieonderzoek uit 2019 een afweging plaatsgevonden waarbij deze locatie geschikt is beoogd voor woningbouw. De planlocatie betreft een klein deel van een grotere groenzone die grotendeels behouden blijft. Er vindt wel degelijk groencompensatie plaats. De bomen die verdwijnen zullen in de directe omgeving gecompenseerd worden. In het buitengebied gelden strengere regels voor wat betreft Groen. Binnen de bebouwde kom is nieuwbouw voorzienbaar en gelden minder strenge regels.
7. Bij de bouwaanvraag wordt nader ingegaan op alle eventuele technische installaties, waaronder bijvoorbeeld warmtepompen. Informatie over eventuele warmtepompen is nog niet voorhanden, waardoor toetsing op voorhand niet mogelijk is. Bij de bouwaanvraag wordt getoetst aan het BBL (voorheen Bouwbesluit), waarbij uit berekeningen dient te blijken dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
8. Bij de informatiebijeenkomsten in december 2022, maart 2023 en oktober 2023 zijn ontwerpen van de woningen getoond. Hierin is steeds uitgegaan van 1 bouwlaag met een kap. Tijdens bijeenkomst in maart 2023 zijn twee verschillende ontwerpen getoond. Een woningtype met lessenaar dak en een woningtype met zadeldak. Het ontwerp met zadeldak is het uitgangspunt voor het ontwerpbestemmingsplan. Deze sluit qua architectuur en beeld beter aan bij de woonomgeving. De woning is levensloopbestendig. Op de begane grond is een badkamer en slaapkamer. Op de verdieping is er ruimte voor 1 of 2 kleine kamers.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Overzicht van wijzigingen ingevolge zienswijze(n) Oude Torenweg ong. Nistelrode

Planregels

1. In artikel 8.2 onder a is de tekst aangepast: *per bouwperceel dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd en gehandhaafd, conform het gemeentelijke parkeerbeleid en de daarbij behorende Parkeernormennota gemeente Bernheze;*
2. In artikel 1.27 is een begripsbepaling 'dove gevel' opgenomen: *'een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte'.*
3. In artikel 5.1 onder D is een bestemmingsomschrijving opgenomen *"een dove gevel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel'"*
4. In artikel 5.2.1. onder d is een planregel opgenomen *"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' dient de gevel van het gebouw als dove gevel te worden uitgevoerd"*.

Verbeelding

1. Een aanduiding *'specifieke bouwaanduiding - dove gevel'* is opgenomen.

Toelichting

1. In paragraaf 2.2.1 is de tekst *'en gedeeltelijk de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel'* opgenomen.
2. Paragraaf 5.3.2. is aangevuld m.b.t. het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.
3. Paragraaf 5.6, tweede bullet is de tekst *'gezien de bestaande groene haag.....erfafscheiding zichtbaar is'* vervangen door *'derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar dit transformatorhuisje. Met gebruikmaking van een dove gevel, kan worden voldaan aan de geluidsnormen. Dit aspect is nader toegelicht in paragraaf 5.3.2. van deze toelichting.*
4. In paragraaf 3.3.1 is een toets aan de Structuurvisie Bernheze vervangen door een toets aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040.
5. Het akoestisch onderzoek (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu, rapportnummer ROM230014.002.002?JME, d.d. 26 januari 2024) is als bijlage bij de toelichting opgenomen

Overzicht van ambtshalve wijzigingen Oude Torenweg ong. Nistelrode

Planregels

1. Artikel 5.1 *'met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven'* is uit de opsomming gehaald, deze bepaling is namelijk van toepassing op het gehele artikel 5.1.

Toelichting

1. In de gehele paragraaf 3.2.2. is een toets aan de Interim Omgevingsverordening vervangen door een toets aan de Omgevingsverordening en zijn de artikelnummers daarop aangepast.