



Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Park Beelland te Heesch'

Nota zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'Park Beelland te Heesch'

Voorliggende Nota zienswijzen heeft betrekking op de ontwerp bestemmingsplan 'Park Beelland te Heesch'.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Park Beelland te Heesch' heeft gedurende zes weken, van 15 september 2016 tot en met 26 oktober 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 – Pasgraaf 5

d.d. 19 oktober 2016 (ingekomen 19 oktober 2016)

Samenvatting zienswijze

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

1. Door de wijziging van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming zal het woongenot verminderen door de vermindering van privacy en de toename van omgevingsgeluid.
2. Er wordt te dicht op de erfgrens gebouwd.
3. De voorgestelde bouw van een eerste verdieping op de woningen is onwenselijk in verband met de privacy.
4. Ter voorkoming dat dit in de toekomst toch gebeurt, dient dit te worden uitgesloten in de planregels van het bestemmingplan.
5. Niet toestaan van zonnepanelen, zonneboilers, airco-units en andersoortige elementen op de daken in verband met terugkaatsen van licht of het verspreiden van geluid.

Beantwoording zienswijze

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

1. Voor eventuele schade zoals waardevermindering en het verlies aan privacy die wordt geleden als gevolg van de voorgestelde bestemmingswijziging komt in aanmerking voor planschadevergoeding. Dit is een separate procedure en kan worden opgestart na inwerking treden van het bestemmingsplan.
2. Het bouwvlak wordt aan de kant van de Pasgraaf op tenminste 2,5 m uit de plangrens gelegd (i.p.v. op de plangrens zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan). Hiermee komt initiatiefnemer tegemoet aan de wens van de bewoners om niet op de erfgrens te bouwen en daar afstand van te nemen.
3. Het deelgebied [sba-1] waar een 2e bouwlaag van ten hoogste 7 m is toegestaan, wordt op ten minste 11 m uit de gedeelde perceelgrens gelegd (i.p.v. 6 m zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan). Daarnaast wordt de maximale hoogte van 7m verlaagd naar 6 m, om zo doende minder overlast voor de omwonenden te veroorzaken. Ondanks dat de omwonenden ook ramen hebben op de 1e verdieping die uitkijken op het plan en 22m afdoende lijkt voor wederzijdse privacy, is initiatiefnemer de nieuwe partij in het gebied en komt de omwonende

graag tegemoet om de opbouw aan de Pasgraaf zijde 'blind' uit te voeren. Dit krijgt zijn plaats in de planregels van het bestemmingsplan.

4. De hiervoor voorgestelde maatregelen bieden voldoende ruimte voor de behartiging van de belangen van omwonenden. Momenteel mogen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en het bijbehorende bouwvlak reeds gebouwen worden opgericht tot een bouwhoogte van 9 meter. Een maximale bouwhoogte van 6 meter komt daarmee tegemoet aan de bescherming van de belangen van omwonenden.
5. Het bouwen van zonnecollectoren en zonneboilers is in de meeste gevallen vergunningsvrij. Hiervoor is dus geen omgevingsvergunning benodigd. Voor het plaatsen van een vaste airco-unit op het dak is wel een vergunning benodigd. Echter bij particuliere woningen wordt geen toetst uitgevoerd ten aanzien van het aspect geluid bij de verlening van de omgevingsvergunning. Wij zien dan ook geen reden omwille van de esthetische uitstraling van de woningen om de bouw van airco-units uit te sluiten. Dit laten we aan de toekomstige bewoners van de woningen.

Gevolgen bestemmingsplan

- Het bouwvlak wordt aangepast zodat deze niet meer op de perceelsgrens ligt, maar minimaal 2,5 meter van de erfgrens.
- De hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt aangepast naar 3,5 meter.
- De begrenzing van bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' wordt aangepast zodat deze op minimaal 11 meter uit de gedeelde perceelsgrens komt te liggen.
- De maximale hoogte binnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' wordt aangepast naar een maximale bouwhoogte van 6 meter.
- In de planregels wordt geregeld dat binnen de 'specifieke bouwaanduiding -1' de tweede bouwlaag 'blind' dient te worden uitgevoerd. Hiertoe wordt het volgende in de planregels opgenomen:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - blinde gevel' dient de gevel van de tweede bouwlaag aan de zijde van de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd als blinde gevel. De blinde gevel dient in stand te worden gehouden.

Zienswijze 2 – Pasgraaf 9

d.d. 19 oktober 2016 (ingekomen 20 oktober 2016)

Samenvatting zienswijze

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

1. Onduidelijk is hoe het plan er nu uiteindelijk uit komt te zien;
2. De goot- en bouwhoogte van 3,5 meter op de perceelsgrens is te hoog;
3. De bouw van een tweede bouwlaag op een afstand van 6 meter van de perceelsgrens te dichtbij;
4. Het bouwen van gebouwen in of op 1 meter van de perceelsgrens is te dichtbij;
5. Het bouwen van aan- en uitbouwen van 4 meter is te hoog;
6. Het bouwen van bijgebouwen en overkappingen van 5,5 meter is te hoog;
7. De algemene afwijkingsregels geven de mogelijkheid om af te wijken van de bestaande maatvoering. Dit geeft veel onzekerheid en onduidelijkheid;

Beantwoording zienswijze

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

1. Het bestemmingsplan biedt een kader waarbinnen de verdere uitwerking van de woningen en het plan vorm moet krijgen. De uiteindelijke vorm is in impressies in het bestemmingsplan opgenomen. Hoe de afzonderlijke woningen er uit komen te zien is pas zichtbaar bij de aanvraag omgevingsvergunning van de woningen.
2. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 5,5 m. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4 m. Om de omwonenden aan de Pasgraaf tegemoet te komen wil initiatiefnemer de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen maximaliseren ten hoogste 3,5 m.
3. Het deelgebied [sba-1] waar een 2e bouwlaag van ten hoogste 7 m is toegestaan, wordt op ten minste 11 m uit de gedeelde perceelgrens gelegd (i.p.v. 6 m zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan). Daarnaast wordt de maximale hoogte van 7m verlaagd naar 6 m, om zo doende minder overlast voor de omwonenden te veroorzaken.
4. Het bouwvlak wordt aan de kant van de Pasgraaf op tenminste 2,5 m uit de plangrens gelegd (i.p.v. op de plangrens zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan). Hiermee komt initiatiefnemer tegemoet aan de wens van de bewoners om niet op de erfgrens te bouwen en daar afstand van te nemen.
5. Zie punt 2.
6. Zie punt 2.
7. Met het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht met de planregels van het bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze'. Binnen dit bestemmingsplan zijn deze algemene afwijkingsregels opgenomen. Binnen vrijwel elk bestemmingsplan binnen het grondgebied van onze gemeente zijn deze opgenomen. Deze zijn opgenomen om het college van burgemeester en wethouders enige flexibiliteit te bieden wanneer een bouwplan niet geheel binnen de kaders van het bestemmingsplan past. Gezien de rechtsgelijkheid hebben wij gemeend deze planregels voor zover van toepassing over te nemen in het bestemmingsplan.

Gevolgen bestemmingsplan

- Het bouwvlak wordt aangepast zodat deze niet meer op de perceelsgrens ligt, maar minimaal 2,5 meter van de erfgrens.
- De hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt aangepast naar 3,5 meter.
- De begrenzing van bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' wordt aangepast zodat deze op minimaal 11 meter uit de gedeelde perceelsgrens komt te liggen.
- De maximale hoogte binnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' wordt aangepast naar een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Zienswijze 3 – namens Pasgraaf 7, 13, 15 en 17

d.d. 25 oktober 2016 (ingekomen 25 oktober 2016)

Samenvatting zienswijze

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

1. In het kader van de belangen van aanwonenden dient een redelijke afstand van 3 meter tot de erfgrens in acht te worden genomen voor het bouwen van gebouwen;
2. Onduidelijk is wat nu bedoeld wordt met 'bouwpercelen' en wat de exacte bepaling daarvan is;
3. De realisatie van opbouwen is onwenselijk en indien deze toch worden toegelaten, graag aan de westelijke zijde van het plangebied;
4. De bouw van een tweede bouwlaag op een afstand van 6 meter van de perceelsgrens te dichtbij;
5. Het bouwen van gebouwen in of op 1 meter van de perceelsgrens is te dichtbij;
6. Het bouwen van aan- en uitbouwen van 4 meter is te hoog;

7. Het bouwen van bijgebouwen en overkappingen van 5,5 meter is te hoog;
8. De algemene afwijkingsregels geven de mogelijkheid om af te wijken van de bestaande maatvoering. Dit geeft veel onzekerheid en onduidelijkheid;

Beantwoording zienswijze

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

1. Ten aanzien van de andere zienswijzen is overwogen om de bouwgrens van het bouwvlak binnen het bestemmingsplan aan te passen. Deze bouwgrens wordt van de erfgrens verplaatst op een afstand van ten minste 2,5 meter uit de perceelsgrens. Hiermee wordt ook tegemoetgekomen aan de belangen en de wensen van reclamanten.
2. In artikel 1.17 behorende bij de planregels van het ontwerp bestemmingsplan is een beschrijving van het begrip bouwperceel opgenomen. Onder bouwperceel wordt verstaan: *een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.*
Het begrip dient als volgt te worden geïnterpreteerd. Binnen de voorgestelde bestemming 'Woongebied' mogen maximaal 8 woningen worden opgericht. Deze 8 woningen hebben ieder een eigen bouwperceel. De bouw van de hoofdgebouwen mag slechts plaats vinden binnen het aangegeven bouwvlak met inachtneming van de gegeven bouwregels.
3. Het deelgebied [sba-1] waar een 2e bouwlaag van ten hoogste 7 m is toegestaan, wordt op ten minste 11 m uit de gedeelde perceelsgrens gelegd (i.p.v. 6 m zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan). Daarnaast wordt de maximale hoogte van 7m verlaagd naar 6 m, om zodoende minder overlast voor de omwonenden te veroorzaken. Op deze wijze wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de belangen van reclamanten.
4. Zie punt 3.
5. Zie punt 1.
6. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 5,5 m. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4 m. Om de omwonenden aan de Pasgraaf tegemoet te komen wil initiatiefnemer de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen maximaliseren ten hoogste 3,5 m. Op deze wijze wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de belangen van reclamanten.
7. Zie punt 6.
8. Met het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht met de planregels van het bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze'. Binnen dit bestemmingsplan zijn deze algemene afwijkingsregels opgenomen. Binnen vrijwel elk bestemmingsplan binnen het grondgebied van onze gemeente zijn deze opgenomen. Deze zijn opgenomen om het college van burgemeester en wethouders enige flexibiliteit te bieden wanneer een bouwplan niet geheel binnen de kaders van het bestemmingsplan past. Gezien de rechtsgelijkheid hebben wij gemeend deze planregels voor zover van toepassing over te nemen in het bestemmingsplan.

Gevolgen bestemmingsplan

- Het bouwvlak wordt aangepast zodat deze niet meer op de perceelsgrens ligt, maar minimaal 2,5 meter van de erfgrens.
- De hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt aangepast naar 3,5 meter.
- De begrenzing van bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' wordt aangepast zodat deze op minimaal 11 meter uit de gedeelde perceelsgrens komt te liggen.
- De maximale hoogte binnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' wordt aangepast naar een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Nota van wijzigingen

Behorende bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Park Beeland te Heesch'

Verbeelding

- Het bouwvlak wordt aangepast zodat deze niet meer op de perceelsgrens ligt, maar minimaal 2,5 meter van de erfrens.
- De begrenzing van bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' wordt aangepast zodat deze op minimaal 11 meter uit de gedeelde perceelsgrens komt te liggen.
- Toevoegen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - blinde gevel'

Planregels

- De hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt aangepast naar 3,5 meter.
- De maximale hoogte binnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' wordt aangepast naar een maximale bouwhoogte van 6 meter.
- In de planregels wordt geregeld dat binnen de 'specifieke bouwaanduiding -1' de tweede bouwlaag 'blind' dient te worden uitgevoerd. Hiertoe wordt het volgende in de planregels opgenomen:
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - blinde gevel' dient de gevel van de tweede bouwlaag aan de zijde van de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd als blinde gevel. De blinde gevel dient in stand te worden gehouden.
- Artikel 8 wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Maten en bouwgrenzen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde ~~goethoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen en percentages en afstandseisen~~, mits dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de ~~goethoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten en percentages en afstandseisen~~;
- b. de regels en toestaan dat ~~bouwgrenzen~~ worden overschreden, waarbij een geringe mate van afwijking is toegestaan, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;