



Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte, Vinkelsestraat ong. bij 60 Vinkel'

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

Nota van zienswijzen

Zienswijzefase

Op 14 september 2021 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte, Vinkelsestraat ong. bij 60 Vinkel' (planidentificatie NL.IMRO.1721.BPVinkelsestraat60VIN-ON01) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 15 september 2021 tot en met 28 oktober 2021 ter inzage gelegen.

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 ontwerpbestemmingsplan. Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant.

Zienswijze

De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is ingediend door de provincie Noord-Brabant.

Ontvankelijkheid zienswijze

De ontvangen zienswijze is tijdens de inzagetermijn ingediend en voldoet aan de indieningsvereisten. De zienswijze is daarmee ontvankelijk en wordt in de besluitvorming betrokken.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijzen	d.d.	ingekomen	Kenmerk
Zienswijze 1	27-10-2021	27-10-2021	1619946

Conclusie

De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte, Vinkelsestraat ong. bij 60 Vinkel'. In de zienswijze wordt gevraagd om een nadere onderbouwing over de ligging van de RvR-woning binnen de bebouwingsconcentratie en de relatie tot de recent vastgestelde gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze'.

In deze nota is de ingekomen zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. In de beantwoording is aangegeven of er gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan zijn. Op het einde staan de feitelijke aanpassingen opgesomd.

1. Zienswijze 1 – ingediend op 27 oktober 2021

De zienswijze is gericht op het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning en heeft – kort samengevat – betrekking op het volgende:

- a. De ligging van de ruimte-voor-ruimte woning binnen de bebouwingsconcentratie is onvoldoende onderbouwd.
- a. **De ligging van de ruimte-voor-ruimte woning binnen de bebouwingsconcentratie is onvoldoende onderbouwd.**

Zienswijze

In haar zienswijze verwijst de Provincie naar de visie voor bebouwingsconcentraties, welke onlangs door de gemeente is vastgesteld. In deze visie is de zone waar de woning is beoogd aangemerkt als een zone waar niet gebouwd mag worden, gelet op zichtlijnen naar het achterliggend gebied. De provincie geeft hiermee aan dat de gemeente afwijkt van zijn eigen beleid.

Vervolgens wordt de gemeente erop gewezen dat de meeste bebouwing in de bebouwingsconcentratie is gelegen aan de oostzijde van de weg. De westzijde waar de ruimte-voor-ruimte woning is beoogd, wordt daarentegen gekenmerkt door grote open plekken. Door een woning op deze plek toe te voegen wordt de huidige ritmiek onderbroken. Ook al wordt een star zichtvenster ten noorden van deze ontwikkeling gelegd, dan nog wordt de structuur aan de westzijde aangetast, gezien er slechts een klein(e) zichtvenster cq. open plek over blijft. Om die reden vraagt de provincie zich af of en in hoeverre dit een planologisch aanvaardbare locatie is voor een nieuwe woning. Er wordt verzocht om nader te onderbouwen waarom de gemeente afwijkt van de onlangs vastgestelde visie voor de bebouwingsconcentraties.

Beantwoording

Het oorspronkelijk principeverzoek, welke ten grondslag ligt aan deze ontwikkeling, is ingediend voor de bouw van twee woningen tussen nummer 60 en nummer 54. Er is beoordeeld dat de bouw van deze woningen te veel impact zouden hebben op het landschap en het behoud van een doorzicht.

Een woning was op deze locatie naar ons inziens wel voorstelbaar. Binnen het ritme van de lintbebouwing in de bebouwingsconcentratie kan een woning worden toegevoegd zonder deze teveel aan te tasten. Dit op basis van de volgende uitgangspunten:

- Het totale plangebied is ongeveer 55m breed;
- Het meest zuidelijke deel over een maximale breedte van 30m een woonbestemming mag krijgen, met inachtneming van de afstand tot de perceelsgrens, aan beide zijden 5m;
- Dit betekent dat het bouwvlak maximaal 20m breed mag zijn;
- Het noordelijk deel van het perceel (25m) wordt niet meegenomen in de ontwikkeling en bebouwing wordt hier uitgesloten;
- De landschappelijke inpassing dient plaats te vinden op het en rondom het woonperceel/plangebied.

De provincie heeft de gemeente via ambtelijke contact en bij formele zienswijze laten weten dat voorliggende ontwikkeling afwijkt van de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze'. Daarop heeft de gemeente aangegeven dat deze ontwikkeling al langer bekend is binnen de gemeente, maar niet correct in de gebiedsvisie is verwerkt. Dit is inmiddels gecorrigeerd in de gebiedsvisie en deze is toegestuurd aan de provincie. Hieronder een uitsnede.



In de gebiedsvisie is opgenomen dat om een beleefbaar landschapsvenster te behouden er een minimale breedte van circa 25 meter nodig is. Daar wordt binnen het plangebied aan voldaan. Het landschapsvenster en de open ruimte op deze specifieke locatie worden daarbij deels al beperkt door de aanwezigheid van een belemmerend landschapselement, specifiek gaat het om een 2 meter hoge haag welke de privéweide afschermt. Hierdoor is er op dit moment al sprake van een zichtvenster van een mindere kwaliteit en kun je niet echt spreken van een beleefbaar landschapsvenster. Ondanks het in de gebiedsvisie opgenomen kleinere doorzicht zijn we niet van mening dat er door deze ontwikkeling een aanzienlijke verstoring van het landschap plaats vindt.

Bebouwing ten noorden van de ruimte-voor-ruimtewoning wordt met deze ontwikkeling definitief uitgesloten door het opnemen van een bebouwingsvrije-zone in het bestemmingsplan. Dit is ook overeenkomstig het starre landschapsvenster wat is opgenomen in de gecorrigeerde gebiedsvisie.

Ondanks dat het lint aan de oostzijde intensiever is bebouwd en aan de westzijde wat meer open ruimtes kent, wordt de ruimte-voor-ruimtewoning wel degelijk binnen een bebouwingsconcentratie gerealiseerd. Er zijn daarbij duidelijke randvoorwaarden meegegeven om de aanwezige kwaliteit van deze zijde van het lint te behouden. In combinatie met het bovenstaande zijn wij van mening dat er wel degelijk sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie, waarin ook uitgangspunten van de gebiedsvisie 'Bebouwingsconcentraties Bernheze' zijn betrokken.

>> De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

Nota van wijzigingen tussen ontwerpbestemmingsplan en vastgesteld bestemmingsplan
'Ruimte voor ruimte, Vinkelsestraat ong. bij 60 Vinkel'

Aanpassingen toelichting

- De toelichting van het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd voor vaststelling

Aanpassingen planregels

- De regels van het bestemmingsplan worden niet gewijzigd voor vaststelling

Aanpassingen verbeelding

- De verbeelding van het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd voor vaststelling