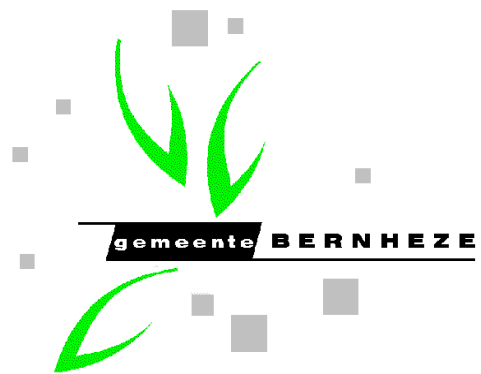




Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan 'Weijen-West Fase 1 Nistelrode'

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

Nota van zienswijzen

Zienswijzefase

Op 25 oktober 2023 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Weijen-West Fase 1 Nistelrode' (planidentificatie NL.IMRO.1721.BPWeijenWestFase1N-OW01.) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 2 november 2023 tot en met 13 december 2023 ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan 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 ontwerpbestemmingsplan.

Inloopavond

Op 24 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 3 zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

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

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijzen	d.d.	ingekomen	Kenmerk
Zienswijze 1	11 december 2023	13 december 2023	53933
Zienswijze 2	11 december 2023	13 december 2023	53887
Zienswijze 3	9 december 2023	13 december 2023	53942

Conclusie

De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan 'Weijen west fase 1, 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. Zienswijze 3 geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 1 – d.d. 11 december 2023, binnengekomen 14 december 2023,
D. nr. 53933**

Samenvatting

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

1. Reclamant geeft aan dat het huidige plan niet voldoet om een veilige afhandeling van het extra verkeer te garanderen dat zal ontstaan ten gevolge van de ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen. Voorgesteld wordt om de Dijkstraat aan de zijde van Donzel, halverwege bij de verkeersdrempel ter hoogte van Dijkstraat 13a af te sluiten analoog naar wat bij de Doolhof gerealiseerd is.
2. Volgens reclamant is het onwenselijk om bomen te rooien. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bomen langs Dijkstraat nabij Weijen verdwenen. De bomen zijn volgens reclamant een karakteristiek kenmerk voor de Dijkstraat en zijn van cultuurhistorische waarde. Reclamant kreeg bij de bouw van de woning van reclamant, namelijk additionele maatregelen opgelegd voor het realiseren van nutsvoorzieningen ter bescherming van de bomen.
3. Reclamant geeft aan dat de bewoningsdichtheid is hoog voor een dergelijk klein ontwikkelingsgebied. Het aantal m2 openbare ruimte staat niet in verhouding tot het aantal te bouwen woningen volgens reclamant. Het plan past qua karakter niet in het gebied Donzel, Doolhof en Weijen. De kavels van sociale woningbouw zijn volgens reclamant dermate klein dat dit tot overlast en spanningen leidt. Reclamant verzoekt de gemeente het plan ruimer op te zetten met minder woningen, grotere kavels en meer openbaar groen.

Reactie

1. In het kader van het verkeersonderzoek Nistelrode is niet aangetoond dat de Dijkstraat afgesloten moet worden. De verkeersgeneratie op de Dijkstraat valt ruim binnen de normen van een erftoegangsweg van 30 km/u.
Er zijn verschillende metingen verricht voor de gehele verkeerssituatie in Nistelrode. Hierin is de Dijkstraat niet meegenomen. We zijn voornemens op korte termijn een 0-meting verrichten. Dijkstraat, Weverstraat en Donzel (tussen Dijkstraat en Weverstraat).
2. Om een veilige en goede langzaam verkeersroute te realiseren, als onderdeel van het plan, is het noodzakelijk enkele bomen aan de Noordzijde van de Dijkstraat te kappen en te compenseren. Bij de uitwerking van het ontwerp van de Dijkstraat wordt zorgvuldig bekeken waar het trottoir komt te liggen en hoe zoveel mogelijk bomen behouden kunnen blijven. De adviezen van de BEA worden hier zoveel mogelijk opgevolgd.
3. De bestaande wijk bevindt zich in de randzone van het dorp Nistelrode. Deze is op een natuurlijke wijze ontstaan door verdichting van bestaande uitvalswegen naar het omliggende land. Van oorsprong stonden er een aantal boerderijen die in de loop van de tijd een woonbestemming hebben gekregen. Daartussen stonden enkele woonhuizen en daarvan zijn er in de loop van de tijd meer van gebouwd. Dit proces speelde zich af in de loop van de 20ste eeuw. Op deze wijze staan er meestal vrijstaande woningen op grote kavels. De huidige nieuwbouw is met geen mogelijkheid met deze typologie en op deze schaal te realiseren. Ook duurdere woningen zullen nooit de schaal en de structuur van de bestaande woningen kunnen krijgen, tenzij er wordt gebouwd in een uitzonderlijke prijsklasse. Dat is echter ongewenst gelet op de Woonvisie en het gemeentelijk beleid.

De stedenbouwkundige structuur van de bestaande bebouwing bestaat uit een

bouwblok met over de smalle zijde een diepte van ca. 140 meter. Hierop voortbouwen maakt dat er slechts enkele woningen gebouwd kunnen worden aan de bestaande Weverstraat en één woning aan de Dijkstraat. Alle woningen hebben dan een tuin van ca. 70 meter diep. Het is daarom niet meer dan logisch dat er binnen dit blok een subsysteem wordt aangelegd met een ontsluiting, waar de woningen aan komen te staan. De afmetingen laten dat de nieuwe woningen met hun achtertuinen grenzen aan de achtertuinen van de bestaande woningen. Zo wordt voorkomen dat er voorkanten naar achterkanten komen te staan. De diepte van het bouwvlak wordt daardoor gereduceerd tot ca. 65 meter, daar waar in nieuwbouw 40 tot 50 meter gebruikelijk is. De sociale huurwoningen hebben een soortgelijke afmeting tuin als de goedkope koopwoningen. De diepte van de percelen van alle rijwoningen variëren van 18m tot 28m.

De dichtheid is 29 woningen per hectare (ha). In een dorpse nieuwbouw is 30 woningen/ha normaal. Er is een percentage van 26% aan groen, meer dan de 20% die als minimum is gesteld uit het Groenstructuurplan.

In het plan zijn geen lange rijen woningen aanwezig. Slechts één blok bestaat uit 5 woningen. De rest bestaat uit blokjes van 4, 3 of 2 woningen aanééngebouwd. De woningen die het dichtst bij de erfgrens staan hebben één bouwlaag met kap. De woningen die iets verder weg staan hebben twee lagen met kap.

Wat betreft de ruimtelijke kwaliteit voldoet het plan in alle opzichten: achterkant aan achterkantsituaties, de woningen in het binnencarré kijken allen uit op een groen veld. Er is een minimale verharding. De ontsluiting is gericht op de bredere Dijkstraat. Zoveel mogelijk bestaande bomen blijven behouden en de groenstructuren lopen zo veel mogelijk door de wijk. Alleen de dichtheid is anders dan de omliggende woningen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

**Zienswijze 2 - d.d. 11 december 2023, binnengekomen 13 december 2023,
D. Nr. 53887**

Samenvatting

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

1. Reclamant is van mening dat de naamgeving Weijen West fase 1 misleidend, verhullend en onjuist geformuleerd is.
2. Reclamant geeft aan dat het uitgevoerde verkeersonderzoek zich slechts op één meetpunt op Donzel baseert, de onderzoeksresultaten schetsen hierdoor geen representatief beeld van de gehele situatie.
3. Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan zich op schattingen van het verkeer voor Weijen West fase 1 baseert. Reclamant herkent zich niet in de vermelde aantallen, met name in de richting van het cluster Donzel waar geen bouwactiviteiten zijn toegestaan.
4. De realisatie van 27 woningen leidt volgens reclamant tot een verdere toename van bestaande drukte van verkeersbewegingen, wat resulteert in overlast voor de omgeving. Het sluipverkeer neemt hierdoor ook toe.
5. Reclamant geeft aan dat het opmerkelijk is dat er ondanks een verbod op vrachtwagens, hier niet op wordt gehandhaafd.
6. Reclamant geeft aan dat de Dijkstraat een bekend en veelgebruikt fietsroutenetwerk is. De verkeersdrukte leidt volgens reclamant tot gevaarlijke situaties voor fietsers en voetgangers.
7. Een verkeerstoename leidt tot negatieve invloed op de gezondheid van omwonenden.
8. De ontwikkeling valt volgens reclamant niet in een bestaand stedelijk gebied. Reclamant geeft aan dat hierdoor een onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ontbreekt.
9. Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan te herzien.

Reactie

1. De naam Weijen West fase 1 is tot stand gekomen doordat dit de eerste beoogde fase is van een grote woningbouwontwikkeling aan de westzijde van Weijen. Hoewel de locatie formeel niet gesitueerd is aan de straat Weijen maakt het wel onderdeel uit van de totale woningbouwontwikkeling aan de westzijde van Nistelrode voor de komende jaren.
2. Er zijn verschillende metingen verricht voor de gehele verkeerssituatie in Nistelrode. Hierin is de Dijkstraat niet meegenomen. We zijn voornemens op korte termijn een 0-meting verrichten. Dijkstraat, Weverstraat en Donzel (tussen Dijkstraat en Weverstraat).
3. Er is een prognose gemaakt op basis van de CROW-richtlijnen en kengetallen. Voor de bouwactiviteiten worden nooit verkeersgeneraties berekend, omdat het incidenteel is, maar ook daarvoor voldoet de huidige wegenstructuur.
4. De verkeersgeneratie op de Dijkstraat valt ruim binnen de normen van een erftoegangsweg van 30 km/u.
Er zijn verschillende metingen verricht voor de gehele verkeerssituatie in Nistelrode. Hierin is de Dijkstraat niet meegenomen. We zijn voornemens op korte termijn een 0-meting verrichten. Dijkstraat, Weverstraat en Donzel (tussen Dijkstraat en Weverstraat).
5. De gemeentelijke Boa's hebben geen bevoegdheid tot het handhaven op verkeersverboden C7 en mogen geen rijdende voertuigen doen stilhouden. Dit betreft een bevoegdheid van de politie.
6. De verkeersgeneratie op de Dijkstraat valt ruim binnen de normen van een erftoegangsweg van 30 km/u.

7. De verkeersgeneratie op de Dijkstraat valt ruim binnen de normen van een erftoegangsweg van 30 km/u.
8. 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. In hoofdstuk 3.1, 3.2 en 3.4 en van de toelichting is dit toegelicht en onderbouwd.
9. Wanneer de ingediende zienswijzen zijn afgewogen wordt mogelijk het bestemmingsplan op onderdelen herzien.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 - d.d. 9 december 2023, binnengekomen 14 december 2023, D. Nr. 53942

Samenvatting

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

1. Reclamant is van mening dat de verstrekking van informatie vanuit de gemeente over het bestemmingsplan, in strijd is met het participatiebeleid van de gemeente.
2. Reclamant is van mening dat de inbreidingslocatie moet worden beoordeeld op basis van alle ontwikkelingsplannen op Weijen-West tezamen. De goede ruimtelijke ordening is volgens reclamant niet geborgd.
3. De voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan die op de percelen zijn gelegen mogen volgens reclamant niet genegeerd worden bij het opstellen van een nieuw ontwerpbestemmingsplan.
4. Reclamant is van mening dat de inbreidingsplannen niet aansluiten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit. Er dient rekening te worden gehouden met de bestaande omgeving en dient gemotiveerd te worden hoe daarop wordt aangesloten of juist vanaf wordt geweken.
5. Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan wordt benoemd dat de woningen moeten voldoen aan het beeldkwaliteitsplan, deze borging en onderbouwing ontbreekt echter. Het bouwen van 27 woningen in een compacte structuur (rijen) zonder richtlijnen voor de beoogde beeldkwaliteit past niet in de bestaande context volgens reclamant. In het ontwerpbestemmingsplan is volgens reclamant niet gemotiveerd op grond van welke stedenbouwkundige en ruimtelijke inzichten deze afwijkende bebouwingsstructuur mogelijk is.
6. Reclamant is van mening dat de afwijkingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen geschrapt moeten worden. Dit gaat over de afwijkingen voor het percentage van de sociale huurwoningen, afstand van de woningen tot zijdelingse perceelsgrenzen en afwijking van het woningtype.
7. Reclamant geeft aan dat de huidige verkeersdruk op de wegen die Nistelrode ontsluiten te hoog is, met name op Weijen-Laar, en ook ter hoogte van de ontwikkelingslocatie. In het verkeersrapport wordt volgens reclamant geen doorkijk gegeven naar de impact voor de verkeerssituatie van de bedoelde woningbouwontwikkelingen en uitbreiding van het bedrijventerrein. Er wordt enkel uitgegaan van de bestaande verkeerssituatie. Daarnaast is de locatie waar de verkeerstellingen zijn gedaan, volgens reclamant niet hetzelfde als waar de ontwikkelingslocatie ligt, daardoor kan de gemeente niet vaststellen dat er geen knelpunt is ter hoogte van de ontwikkelingslocatie.
8. In het verkeersrapport is volgens reclamant ook geen rekening gehouden met toenameprognoses van het verkeer in de komende jaren 2030, 2035 en 2040 door normale groei.
9. Reclamant vindt dat er in het ontwerpbestemmingsplan geen oplossingen worden geboden voor reeds bestaande verkeers- en verkeersveiligheidsproblemen.
10. Reclamant vraagt zich af waar de nieuwe bewoners, en de bezoekers van de bewoners van de woningen in de Weverstraat moeten parkeren.
11. De belangen van bewoners zijn niet/onvoldoende meegewogen volgens reclamant. De beoogde verdichting zonder enige borging van de bestaande beeldkwaliteit zal de situatie en de gerelateerde leefbaarheid onevenredig aantasten. Met name de belangen van de bewoners in de woning achter op het erf van Dijkstraat 4, deze woning staat direct naast de erfgrans van de ontwikkelingslocatie. Reclamant acht het onaanvaardbaar dat deze woning straks grenst aan een weg en reclamant vraagt zich af of de geluidsbelasting dan nog voldoet aan de normen.
12. De financiële haalbaarheid is niet gegarandeerd, aangezien er grote planschadeclaims zullen zijn volgens reclamant.
13. Reclamant is van mening dat de buurt onevenredig wordt aangetast als er toch bomen sneuvelen door de woningbouwplannen. Naar mening moet er alles aan gedaan worden om de bomen, en die in de omgeving, te sparen. Reclamant vraagt zich af of het zinvol is om een veel te smalle stoep aan te leggen en een rij bomen hiervoor te kappen. Reclamant verzoekt de gemeente de Bomen Effecten Analyse nauwkeurig te volgen.

14. Reclamant geeft aan dat uit artikel 6.3.3 van de planregels blijkt dat er sprake is van een exploitatieplan, deze ontbreekt echter.
15. Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente het Programma van Eisen gaat handhaven en hoe de gemeente dit waarborgt.

Reactie

1. Participatie is een belangrijk onderdeel van een ruimtelijk project. In Bernheze werken we met zes participatieniveaus die we terugzien in de participatieladder. We zijn vooraf duidelijk over het participatieniveau en de beïnvloedingsruimte. Bij de start van het project is gekozen voor participatie niveaus informeren, raadplegen en adviseren. Het afgelopen jaar zijn er in het kader van de omgevingsdialoog diverse gelegenheden geweest waarbij omwonenden hun wensen en ideeën hebben kunnen aangeven. Participatie heeft dan ook vóór de formele procedure plaatsgevonden. Tijdens de informatieavond van 24 maart 2023 was er de mogelijkheid om inhoudelijk op het stedenbouwkundig ontwerp te reageren en ideeën en wensen kenbaar te maken (informeren, raadplegen). Tijdens de schetssessie van 20 juni 2023 was het mogelijk om mee te denken met het stedenbouwkundig ontwerp binnen de uitgangspunten (adviseren). Helaas heeft geen van de genodigden gebruik gemaakt van deze laatste gelegenheid. Op diverse uitnodigingen van de wethouder voor een gesprek is ook niet ingegaan.
2. Weijen West fase 1 is onderdeel van een grotere woningbouwontwikkeling aan de gehele westzijde van de kern Nistelrode, specifiek Weijen. De woningbouwbehoefte in de kern Nistelrode is zodanig dat beide locaties, zowel fase 1, als fase 2 t/m 5 benodigd zijn. De doorlooptijd van een woningbouwproject beslaat enkele jaren. Het is daarom dan ook belangrijk om te starten met de eerste fase om zo aan de vraag vanuit de kern te blijven voldoen. Het totaalplan moet voldoen aan het vigerend beleid maar ook elk deelplan afzonderlijk. Per locatie wordt gekeken welke randvoorwaarden en uitgangspunten hier van toepassing zijn. Hierdoor kunnen er nuances worden aangebracht per locatie zoals bijvoorbeeld stedenbouwkundige structuur of beeldkwaliteit.
3. Een wijzigingsplan moet voldoen aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplan opgesteld met bijbehorende langere procedure. De voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid zijn dan niet leidend. De ontwikkeling voldoet in grote lijnen aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid, Echter in de planregels van het bestemmingsplan, is een verruiming opgenomen ten aanzien van de planregels uit het vigerende bestemmingsplan, en daarmee kan de wijzigingsbevoegdheid in onderhavig plan niet toegepast worden.
4. De bestaande wijk bevindt zich in de randzone van het dorp Nistelrode. Deze is op een natuurlijke wijze ontstaan door verdichting van bestaande uitvalswegen naar het omliggende land. Van oorsprong stonden er wat boerderijen die in de loop van de tijd een woonbestemming hebben gekregen. Daartussen stonden enkele woonhuizen en daarvan zijn er in de loop van de tijd meer van bijgebouwd. Dit proces speelde zich af in de loop van de 20ste eeuw. Op deze wijze staan er meestal vrijstaande woningen op grote kavels. De huidige nieuwbouw is met geen mogelijkheid met deze typologie en op deze schaal te realiseren. Ook duurdere woningen zullen nooit de schaal en de structuur van de bestaande woningen kunnen krijgen, tenzij er wordt gebouwd in een uitzonderlijke prijsklasse. Maar dat is ongewenst gezien de Woonvisie en het gemeentelijk beleid.

De stedenbouwkundige structuur van de bestaande bebouwing bestaat uit een bouwblok met over de smalle zijde een diepte van ca. 140 meter. Hier op voortbouwen maakt dat er slechts enkele woningen gebouwd kunnen worden aan de bestaande

Weverstraat en één woning aan de Dijkstraat. Alle woningen hebben dan een tuin van ca. 70 meter diep. Het is daarom niet meer dan logisch dat er binnen dit blok een subsysteem wordt aangelegd met een ontsluiting, waar de woningen aan komen te staan. De afmetingen laten dat de nieuwe woningen met hun achtertuinen grenzen aan de achtertuinen van de bestaande woningen. Zo wordt voorkomen dat er voorkanten van woningen naar achterkanten komen te staan. De bouwblokdiepte wordt daardoor gereduceerd tot zo'n 65 meter, daar waar in nieuwbouw 40 tot 50 meter gebruikelijk is.

De dichtheid is 29 woningen per ha. In een dorpse nieuwbouw is 30 w/ha normaal. Er is een percentage van 26% aan groen, meer dan de 20% die als minimum is gesteld.

In het plan zijn geen lange rijen woningen aanwezig. Slechts één blok bestaat uit 5 woningen. De rest bestaat uit blokjes van 4, 3 of 2 woningen aanéengebouwd. De woningen die het dichtst bij de erfgrans staan hebben één bouwlaag met kap. De woningen die iets verder weg staan hebben twee lagen met kap.

Wat betreft de ruimtelijke kwaliteit voldoet het plan in alle opzichten: achterkant aan achterkantsituaties, de woningen in het binnencarré kijken allen uit op een groen veld. Er is een minimale verharding. De ontsluiting is gericht op de iets bredere Dijkstraat. Zo veel mogelijk van de bestaande bomen blijven bestaan en de groenstructuren lopen zo veel mogelijk door de wijk. Alleen de dichtheid is anders dan de omliggende woningen.

5. Voor dit bestemmingsplan is geen beeldkwaliteitsplan van toepassing. Omdat de gemeente de grond in eigen bezit heeft kan de beeldkwaliteit door voorwaarden bij uitlevering aan de ontwikkelende partij geborgd worden. Voor de rest van punt 5 wordt reclamant verwezen naar de beantwoording onder punt 4 van deze zienswijze.
6. De Gemeenteraad heeft de wens uitgesproken om in woningbouwplannen meer flexibiliteit op te nemen om zo beter te kunnen inspelen op mogelijk toekomstig gewijzigde omstandigheden zoals gewijzigd beleid, woningbouwbehoefte, actuele ontwikkelingen en dergelijke. De basis voor het bestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan. Het woningbouwprogramma van het stedenbouwkundig plan voldoet aan de Woonvisie en de regionale afspraken. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt met de betreffende woningcorporatie voor de bouw van 9 sociale huurwoningen. Het is mogelijk om hiervan af te wijken onder voorwaarden dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad, het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad en er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Afwijkingsmogelijkheden voor afstand tot zijdelingse perceelsgrens is een standaard bepaling. Het kan zijn dat bij de technische uitwerking van de woningen deze niet geheel past binnen het bouwvlak. Het is mogelijk om hiervan af te wijken onder voorwaarden dat uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

7. Op Weijen-Laar erftoegangsweg 30 km/u is een hoge verkeersdruk aanwezig. We zijn bezig om op termijn maatregelen te treffen om de verkeersveiligheid te verbeteren. Weijen-West fase 1 ontsluit via Heescheweg/Weijen op een gebiedsontsluitingsweg 50 km/u. De toename van verkeer door deze ontwikkeling kan opgevangen worden op dit 50 km/u gedeelte. Dit valt binnen de landelijke CROW normen. De toekomstige bewoners van Weijen-West fase 1 rijden Nistelrode binnen via het noorden en verlaten Nistelrode ook via het noorden.

8. Het verkeersmodel BBMA (BrabantBreedModelAanpak) geeft aan dat de verkeersgeneratie op zowel de Dijkstraat als Weijen 50 km/u gedeelte binnen de landelijke CROW normen valt. De aantallen qua verkeersgeneratie zijn dusdanig laag dat ze ruimschoots binnen de landelijke CROW normen vallen ook nadat de normale groei richting 2040 meegenomen is vallen ze hier ruimschoots binnen.
9. Op Weijen-Laar erftoegangsweg 30 km/u is een hoge verkeersdruk. Hier zijn we ook druk mee bezig om korte/middellange/lange termijn maatregelen te treffen om de verkeersveiligheid te verbeteren.
10. De parkeerbehoefte van de ontwikkeling wordt binnen het plangebied opgevangen. Weijen-West fase 1 voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. desondanks hebben we een stuk grond gereserveerd als buffer bij eventuele hoge parkeerdruk.
11. In het gehele bestemmingsplan heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. Het plan voldoet in alle opzichten aan de ruimtelijke kwaliteit: achterkant aan achterkantsituaties, de woningen in het binnen carré kijken allen uit op een groen veld. Er is een minimale verharding. De ontsluiting is gericht op de bredere Dijkstraat. Zoveel mogelijk bestaande bomen blijven behouden en de groenstructuren lopen zo veel mogelijk door de wijk. Alleen de dichtheid is anders dan de omliggende woningen.

Ervan uitgaande dat hiermee het bijgebouw achter op het erf van Dijkstraat 2 wordt bedoeld. Dit betreft een bijgebouw welke vergunningsvrij in gebruik is genomen voor huisvesting in verband met mantelzorg conform artikel 2 lid 22 Besluit omgevingsrecht. Deze mantelzorgwoning betreft geen reguliere woning en wanneer de noodzaak voor mantelzorg komt te vervallen, dient het gebruik voor mantelzorg te worden beëindigd. Bij het vergunningsvrij in gebruik nemen van een bijgebouw voor huisvesting in verband met mantelzorg, wordt niet getoetst aan geluidsnormen. De mantelzorgwoning komt bij uitvoering van het plan niet aan een weg te liggen.
12. Een planschaderisicoanalyse (PRSA) heeft tot doel om een inschatting te krijgen van de te verwachten planschade als gevolg van de voorgenomen planologische wijziging. Door het vooraf uitvoeren van een planschaderisicoanalyse zijn we in staat om in een vroegtijdig stadium de planschade-risico's te onderkennen die voortvloeien uit de realisatie van een voorgenomen bouwplan. Dit vooronderzoek is door de gemeente uitgevoerd. Als omwonenden van mening zijn dat er ten gevolge van onderhavig plan sprake is van onevenredige schade in de vorm van een waardedaling van hun woning kan er onder bepaalde voorwaarden een compensatie of tegemoetkoming worden uitgekeerd. Hiertoe dient dan een schriftelijke aanvraag te 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.
13. Om een veilige en goede langzaam verkeersroute te realiseren, als onderdeel van het plan, is het noodzakelijk enkele bomen aan de Noordzijde van de Dijkstraat te kappen en te compenseren. Bij de uitwerking van het ontwerp van de Dijkstraat zal zorgvuldig worden bekeken waar precies het trottoir komt te liggen en hoe zoveel mogelijk bomen behouden kunnen blijven. Uiteraard worden de adviezen van de BEA hier zoveel mogelijk gevolgd.
14. Reclamant is juist in zijn beredenering. Het exploitatieplan ontbreekt, simpelweg omdat er geen sprake is van een exploitatieplan. Dit betreft een verschrijving. Artikel 6.3.3 onder b van de planregels wordt verwijderd.
15. Het Programma van Eisen (PvE) is een onderdeel van het bestemmingsplan. In het PvE staat per stap vermeld hoe gemeente handhaaft op de inhoud.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

1. Artikel 6.3.3. onder b de tekst *'het bouwplan past binnen de kaders als beschreven in het bij dit bestemmingsplan behorend exploitatieplan'* is verwijderd. Dit artikel is hernummerd door de verwijdering van lid b.

Overzicht van wijzigingen ingevolge zienswijze(n) Weijen-West Fase 1 Nistelrode

Planregels

1. De planregel artikel 6.3.3. onder b *'het bouwplan past binnen de kaders als beschreven in het bij dit bestemmingsplan behorend exploitatieplan'* is verwijderd. Artikel 6.3.3. is hernummerd door de verwijdering van lid b.

Overzicht van ambtshalve wijzigingen Weijen-West Fase 1 Nistelrode

Planregels

1. Artikel 6.3.3 tekst 'wordne' is gecorrigeerd naar 'worden'

Toelichting

1. In de gehele paragraaf 3.2. is een toets aan de Interim Omgevingsverordening vervangen door een toets aan de Omgevingsverordening en zijn de artikelnummers uit de Omgevingsverordening daarop aangepast.
2. In paragraaf 3.4.1. is een toets aan de Structuurvisie Bernheze vervangen door een toets aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040.
3. Paragraaf 5.1 tekst *'naar aanleiding van dit onderzoek zal op de locatie Dijkstraat 8 een actualiserend bodemonderzoek, aangevuld met onderzoek naar de kwaliteit van de ondergrond en het grondwater conform NEN 5740'* is vervangen door *'aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht'*.
4. In paragraaf 5.6.2. is een nadere onderbouwing opgenomen ten aanzien van bedrijvigheid in de omgeving.

Bijlagen

1. In de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Weijen-West fase 1, Nistelrode van Maart 2024, is in paragraaf 5.2 in het tabel onder kopje bodem de tekst *'nader onderzoek zal dit nader uitwijzen'* vervangen door *'nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht'*.