

Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Bestemmingsplan Kapelstraat 13 Vorstenbosch

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 27 mei 2021. Er zijn twee zienswijzen ingekomen. Beide zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. Waterschap Aa en Maas heeft in het kader van de watertoets een reactie op het ontwerpbestemmingsplan gegeven. De zienswijzen en de reactie van het waterschap worden in deze nota zakelijk samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen tot wijzigingen in het bestemmingsplan hebben geleid en worden die wijzigingen beschreven.

Verder is in het bestemmingsplan een aantal ambtshalve wijzigingen aangebracht. Het gaat daarbij om tekstuele correcties en herstel van omissies.

Zienswijze 1, ingekomen op 21 juni 2021

Zienswijze

Indieners zijn van mening dat niet dan wel onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen en die van de omgeving. De geldende bestemming "Tuin-2" in het bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" staat nagenoeg geen bebouwing toe en zeker niet de realisatie van een nieuwe woning. Er is dus sprake van een forse strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.

Antwoord:

Het geldende bestemmingsplan staat de bouw van de nieuwe woning Kapelstraat 13 inderdaad niet toe. Wij zijn van mening dat het hier om een stedenbouwkundig verantwoorde ontwikkeling gaat die passend is in het straatbeeld en de omgeving. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is met alle betrokken belangen rekening gehouden. Wij verwijzen voor de onderbouwing naar de toelichting bij het bestemmingsplan en de verdere beantwoording van deze zienswijze.

Zienswijze:

Indieners stellen dat blijkens de plantoelichting de ligging van het perceel Kapelstraat 13 in de nabijheid van de zone "afronding dorpsrand" (volgens de Structuurvisie Bernheze 2010) een belangrijke factor wordt gevonden om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie. De locatie Kapelstraat 13 ligt niet in de zone "afronding dorpsrand". Er is dus geen sprake van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing. Eerdere pogingen om de locatie te voorzien van bedrijfsbebouwing zijn door de Raad van State afgekeurd omdat niet voldoende afstand kon worden gehouden tot omringende bebouwing, waaronder de woning van indieners. Het ontwerpbestemmingsplan houdt op geen enkele wijze rekening met deze door de Raad van State noodzakelijk gevonden bufferzone.

Antwoord:

Kapelstraat 13 ligt in de Structuurvisie Bernheze 2010 inderdaad niet in de zone "afronding dorpsrand", maar in het bestaande dorp. Op grond van de structuurvisie zijn in de dorpen in beginsel overal herstructurerings- en intensiveringsprocessen mogelijk. Inbreiding wordt kritisch bekeken en zal moeten aansluiten op het karakter van de kern. Wij zijn van mening dat het hier om een stedenbouwkundig verantwoorde ontwikkeling gaat die passend is in het straatbeeld en de omgeving. De plantoelichting zal op dit punt worden aangescherpt.

Van een invulling met bedrijfsbebouwing is geen sprake. De bufferfunctie ten opzichte van andere omliggende woningen wijzigt dus niet. En uit de verrichte onderzoeken is gebleken dat voor de nieuw te bouwen woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

Zienswijze:

Indieners stellen dat bij de onderbouwing van de haalbaarheid in de plantoelichting diverse knelpunten worden aangegeven. Er is een overschrijding van de maximale geluidniveaus ten gevolge van de bedrijfsvoering op het perceel Kapelstraat 11. Wat betreft de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” zijn er knelpunten in relatie tot de omringende bedrijfsactiviteiten, zoals de timmerfabriek en de agrarische bedrijfsvoering. Weliswaar worden deze aspecten benoemd, maar vervolgens wordt van elk knelpunt geconcludeerd dat deze de realisering van de woningbouw niet in de weg staat. Dat getuigt niet van een objectieve en degelijke belangenafweging, mede gezien de dubieuze stedenbouwkundige onderbouwing. Daardoor is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Antwoord:

Voor de geluidbelasting vanwege het agrarisch bedrijf aan de Kapelstraat 11 is een nieuw geluidsonderzoek uitgevoerd (bijlage 6 bij de plantoelichting). Uit dat onderzoek is gebleken dat voor de nieuwe woning Kapelstraat 13 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd, mits de voor – en achtergevel voldoende geluidwerend worden uitgevoerd en de naar het perceel Kapelstraat 11 gekeerde zijgevel een dove gevel wordt. In de planregels is dit vastgelegd. Van een knelpunt als het gaat om de VNG-brochure is daardoor ook geen sprake.

Andere mogelijke knelpunten met betrekking tot de VNG-brochure worden door indieners niet concreet benoemd. Voor de volledigheid kan verwezen worden naar hetgeen daarover is gezegd bij de beantwoording van zienswijze 2. Wij zijn van mening dat de VNG-brochure de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Zienswijze:

Indieners stellen dat zij, hoewel dat niet direct met deze procedure is verbonden, al geruime tijd noodzakelijke handavingsprocedures voeren tegen initiatiefnemers. Dat maakt het vertrouwen in een zorgvuldige planologische aanvraag en beoordeling niet groot.

Antwoord:

Zoals indieners zelf al stellen, maakt de besluitvorming over handavingsverzoeken geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure. Overigens zijn ons geen handavingsverzoeken bekend ten aanzien van het perceel Kapelstraat 13.

Zienswijze 2, ingekomen op 6 juli 2021

Zienswijze:

Indiener stelt dat het perceel Kapelstraat 11 een agrarische bedrijfsbestemming heeft, waar een milieucategorie 2 bij hoort. Volgens de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” dient uitgegaan te worden van een richtafstand van 10 meter voor geur en 10 meter voor geluid, uitgaande van een gemengd gebied. Aan deze richtafstanden wordt niet voldaan. Daarom moet met onderzoek worden aangetoond dat sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat het agrarisch bedrijf op Kapelstraat 11 niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Een geluidsonderzoek naar het effect van dat agrarisch bedrijf richting Kapelstraat 13 ontbreekt. Tevens is geen onderzoek gedaan naar geur. Het geluidsonderzoek van 11 januari 2021 ten aanzien van Kapelstraat 11 is niet ter inzage gelegd. En

de in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan vermelde conclusies van dat geluidsonderzoek zijn niet juist en/of worden betwijfeld.

Antwoord:

Het geluidsonderzoek van 11 januari 2021 is per abuis niet bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De conclusies van dat geluidsonderzoek zijn wel opgenomen in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels is een nieuw geluidsonderzoek uitgevoerd (bijlage 6 bij de plantoelichting). Uit dat onderzoek blijkt dat voor de nieuwe woning Kapelstraat 13 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd, mits de voor – en achtergevel voldoende geluidwerend worden uitgevoerd en de naar het perceel Kapelstraat 11 gekeerde zijgevel een dove gevel wordt. In de planregels is dit vastgelegd.

Uit het nieuwe geluidsonderzoek blijkt voorts dat voorkomen kan worden dat het agrarisch bedrijf Kapelstraat 11 in zijn ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt, indien door middel van maatwerkvoorschriften een (beperkt) hogere geluidbelasting wordt toegelaten op de nieuwe woning Kapelstraat 13. Die maatwerkvoorschriften zullen nog worden vastgesteld.

Een geuronderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Op het agrarisch bedrijf Kapelstraat 11 vinden geen relevante geuremitterende bedrijfsactiviteiten plaats. Een intensieve veehouderij is ter plaatse niet toegestaan.

Zienswijze:

Indiener stelt dat niet voldaan wordt aan de richtafstand van 10 meter voor stof vanwege het timmerbedrijf aan de Hondstraat 3. Betwijfeld wordt of de uitstoot van stof slechts plaatsvindt bij de motcontainer die op 40 meter van het plangebied staat.

Antwoord:

Bevestigd kan worden dat uitstoot van stof slechts bij de motcontainer plaatsvindt en dat die container op circa 40 meter van het plangebied staat. Aan de richtafstand wordt dus voldaan.

Zienswijze:

Indiener stelt dat Kapelstraat 13 in de Structuurvisie Bernheze 2010 niet in de zone “afronding dorpsrand” is gelegen en dat de realisatie van een extra woning op deze locatie dus niet aantoonbaar binnen het gemeentelijk beleid past. Eerdere pogingen om de locatie te voorzien van bedrijfsbebouwing zijn gesneuveld omdat niet voldoende afstand kon worden gehouden tot omringende bebouwing. De locatie diende als buffer tussen het timmerbedrijf aan de Hondstraat 3 en omliggende woningen. Door de locatie nu te gaan bebouwen met een woning is er voor die woning geen buffer meer.

Antwoord:

Kapelstraat 13 ligt in de Structuurvisie Bernheze 2010 inderdaad niet in de zone “afronding dorpsrand”, maar in het bestaande dorp. Op grond van de structuurvisie zijn in de dorpen in beginsel overal herstructurerings- en intensiveringsprocessen mogelijk. Inbreiding wordt kritisch bekeken en zal moeten aansluiten op het karakter van de kern. Wij zijn van mening dat het hier om een stedenbouwkundig verantwoorde ontwikkeling gaat die passend is in het straatbeeld en de omgeving. De plantoelichting zal op dit punt worden aangescherpt.

Van een invulling met bedrijfsbebouwing is geen sprake. De bufferfunctie ten opzichte van andere omliggende woningen wijzigt dus niet. En uit de verrichte onderzoeken is gebleken dat voor de nieuw te bouwen woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

Reactie Waterschap Aa en Maas, ingekomen 27 mei 2021

Het waterschap verzoekt om bij elke bestemming in de bestemmingsomschrijving op te nemen dat de gronden mede zijn bestemd voor “waterhuishoudkundige voorzieningen”. Tevens verzoekt het waterschap om aan de waterparagraaf een verwijzing naar het beleid van het waterschap toe te voegen en ook de uitgangspunten van de waterschappen te benoemen.

Antwoord:

Aan beide verzoeken is voldaan. De bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen “Tuin-2” en “Wonen” zijn aangevuld met “waterhuishoudkundige voorzieningen”. Verder is in de toelichting bij het bestemmingsplan een verwijzing naar het beleid van het waterschap overgenomen conform de door het waterschap voorgestelde tekst. Ook zijn de uitgangspunten van de waterschappen daarbij benoemd.

Wijziging bestemmingsplan n.a.v. de zienswijzen en de reactie van het waterschap

Verbeelding

- In het bouwvlak van de bestemming “Wonen” is een aanduiding “specifieke bouwaanduiding – minimale geluidwering” opgenomen.

Planregels

- In artikel 1 is een nieuw lid 1.32, met vernumming van de daarna volgende leden, ingevoegd, waarin een definitie is opgenomen van het begrip “dove gevel”;
- In artikel 3.1 is een nummering van subleden opgenomen en toegevoegd: “waterhuishoudkundige voorzieningen”;
- In artikel 4.1.1 is als sublid c, met vernumming van het daarna volgende sublid, ingevoegd: “waterhuishoudkundige voorzieningen”;
- In artikel 4.2.1 is een sublid f toegevoegd waarin ter plaatse van de “specifieke bouwaanduiding – minimale geluidwering” een minimale geluidwering is voorgeschreven voor de voorgevel, achtergevel en zijgevel van het hoofdgebouw.

Plantoelichting

- In paragraaf 3.4 is de conclusie ten aanzien van de Structuurvisie Bernheze aangepast;
- In paragraaf 5.2 is de tekst over het akoestisch onderzoek naar het industrielawaai van Kapelstraat 11 van 11 januari 2021 vervangen door een tekst over het nieuwe akoestisch onderzoek van 17 september 2021;
- Paragraaf 5.10 is aangevuld met het beleid en de uitgangspunten van Waterschap Aa en Maas.

Ambtshalve wijzigingen

Planregels

- In artikel 3.2.2 is in sub a geschrapt: “in het voorerf en 2 meter voor het achtererf op 1 meter achter de voorgevel in de woonbestemming”;
- Artikel 11 (uitsluiting aanvullende werking bouwverordening) is vervangen door een nieuw artikel 11 (voorwaardelijke verplichting parkeren).
- In meerdere artikelen is de ontbrekende (sub)lidnummering toegevoegd of is die nummering gecorrigeerd;

- In meerdere artikelen is aan de voorgeschreven hoogtematen toegevoegd dat het gaat om een maximale hoogtemaat.

Plantoelichting

- De tekst van de plantoelichting is waar nodig geactualiseerd en aangepast aan de wijzigingen van de planregels.