



Nota van zienswijzen

Omgevingsvergunning voor het realiseren van een woongebouw van 24 appartementen aan de Osseweg ongenummerd te Heesch (kadastraal bekend als gemeente Heesch, sectie A, nummer 6339) met concepthuisnummers: 19a t/m 19h, 21a t/m 21h en 23a t/m 23h.

De ontwerpbeschikking, inclusief de afgifte van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen, ten aanzien van het realiseren van een woongebouw van 24 appartementen aan de Osseweg ongenummerd te Heesch is met ingang van 2 oktober 2024 ter inzage gelegd tot en met 13 november 2024. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om daartegen (alle onderdelen afzonderlijk) zienswijzen naar voren te brengen.

Het ontwerpbesluit is gepubliceerd op 2 oktober 2024 in het Gemeenteblad 2024 met nummer 415293. Dit ontwerpbesluit is te raadplegen via de website van Officiële bekendmakingen. Uit de publicatietekst blijkt dat de stukken gedurende zes weken waren in te zien op het gemeentehuis in Heesch.

Er zijn vijf zienswijzen binnengekomen, gericht tegen het ontwerpbesluit. Een aantal zienswijzen zijn ook gericht tegen de afgegeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van 26 september 2024. Alle zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn waarbinnen de ontwerpbeschikking ter inzage heeft gelegen. Alle zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijze is cursief weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd. Er is afgesloten met een conclusie of de zienswijzen zorgen voor een aanpassing in het besluit.

Zienswijze 1 (28-10-2024) (D2024-00016694)

Zienswijze

Reclamant geeft aan geschokt te hebben kennisgenomen van het bericht in DeMooiBernhezeKrant waarin staat dat er een ontwerpverklaring van geen bedenkingen is afgegeven voor deze aanvraag omgevingsvergunning aan de Osseweg. Reclamant geeft aan als omwonende niet te zijn geïnformeerd over het plaatsvinden van deze vergadering met deze aanvraag als agendapunt.

Reactie

Wij betreuren het gevoel dat er heerst. Bij de raadsvergadering is het echter binnen onze gemeente niet mogelijk om spreekrecht uit te oefenen. Bij de commissievergadering (in dit geval Ruimte en Leefbaarheid), een week voorafgaand aan de raadsvergadering, is er wel de mogelijkheid om spreekrecht uit te oefenen.

Door middel van een bericht op de website en een stuk in DeMooiBernhezeKrant informeren wij onze inwoners en ondernemers over de agendastukken van de gemeenteraad en bijbehorende commissies. Ook de Osseweg is hier aangekondigd. Wij benaderen niemand rechtstreeks voor deelname aan de raadsvergadering bij een bouwplan. Er is geen sprake van een procedurefout.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het besluit. Er wordt wel opnieuw een verklaring van geen bedenkingen gevraagd bij de gemeenteraad. Reclamant ontvangt de datum van de commissie- en raadsvergadering.

Zienswijze

De aanvraag is in strijd met de Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch uit 2009, waarin primair wordt ingegaan op een groene visie, landelijke woonvormen, kleinschaligheid en open gebied. Met deze aanvraag omgevingsvergunning gaan de aspecten uit deze visie verloren.

Reactie

Reclamant geeft terecht aan dat de appartementen niet helemaal overeen komen met wat er in de Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch staat. Ondanks dat deze 15 jaar oud is, is de visie verouderd. In deze tijd is er veel veranderd in de vastgoedwereld. De afgelopen jaren is er een hoge druk van verstedelijking gaande rond het gebied van de Maasstraat, Meursstraat en Osseweg. Verschillende ontwikkelingen zijn al toegestaan tegen het advies dat in de ontwikkelvisie wordt gegeven over ontwikkelingen voor die specifieke plek. De visie is daardoor minder bruikbaar geworden.

In 2021 heeft de gemeente de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties vastgesteld. Deze visie gaat ook in op de locatie aan de Osseweg. Het gebied waarbinnen deze locatie valt is aangemerkt als een gebied dat ruimte biedt voor wonen in een parkachtige setting. De opzet van dit appartementencomplex past binnen deze visie op het gebied.

Daarnaast is er in de onlangs vastgestelde Omgevingsvisie Bernheze 2040 uitgesproken dat de uitbreiding van het woningaanbod vooral gezocht moet worden in bestaand stedelijk gebied. De Osseweg is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is de Osseweg gelegen in de directe omgeving van het centrum van Heesch en voldoet daarom als studiegebied voor de bouw van woningen. Ook voor gestapelde woningen. Door de stapeling kan er een zekere dichtheid worden gehaald dat anders alleen gehaald zou worden als er een veel groter oppervlak bebouwd zou worden met grondgebonden woningen. Het benutten van dit soort gronden voor bewoning, aan de rand van de dorpskern, binnen het omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze") draagt bij aan 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. De aanvraag voldoet aan de ambities uit deze recentere beleidsstukken.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het besluit.

Zienswijze

Reclamant vraagt zich af waarom het plan, ondanks dat gesteld wordt dat het niet volledig past binnen de Woonvisie, toch passend wordt geacht.

Reactie

De Woonvisie 2022-2026 voorziet in een optimale verdeling van woningbouwplannen, waarbij deze vooral gericht is op het realiseren van betaalbare woningen en slechts maximaal 25% dure koopwoningen. Het doel hierbij is tot een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad te komen. Echter, zoals benoemd in de ruimtelijke onderbouwing kan niet ieder plan hieraan voldoen en dat hoeft ook niet. Dit plan voorziet namelijk in 100% betaalbare woningen en ook dat past binnen de visie. Dit appartementencomplex wordt straks door een woningbouwcorporatie geëxploiteerd. Corporaties mogen enkel woningen in het sociale- en middensegment verhuren. Gemixte constructies met koop- en huurwoningen door elkaar zijn daarbij niet wenselijk vanuit het oogpunt van de corporatie. Tevens is, zoals aangegeven, er binnen Heesch een groot tekort aan sociale huurwoningen. Met de realisatie van dit plan, kan hier voor een gedeelte worden ingelopen op de plicht om 30% van de nieuwbouw te realiseren in de sociale huur. Ten tijde van beoordeling van dit plan kregen plannen met 100% sociale huur voorrang (afwegingskader woningbouw). Het plan sluit dan ook volledig aan bij het gemeentelijk beleid.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het besluit.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat er sprake is van een zeer matige woonkwaliteit, vanwege onder andere de nabijgelegen A59 en bouwbedrijf Berghege. Volgens reclamant is deze plek alles behalve ideaal voor een appartementencomplex met sociale huurwoningen.

Reactie

De realisatie van woningbouw vraagt om allerlei onderzoeken om te voorzien in voldoende woonkwaliteit. Deze onderzoeken (geur, geluid etc.) zijn uiteraard ook uitgevoerd voor deze omgevingsvergunning.

Dat het een plan met sociale huurwoningen betreft doet hier verder niet toe. Het betreft juist een goed gelegen locatie nabij voorzieningen zoals het OV en het dorpscentrum. Waarmee dit juist ook voor sociale huurwoningen een geschikte locatie maakt.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het besluit.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat de bouw van een appartementengebouw niet in de lijn der verwachtingen ligt en geeft daarbij aan om te verzoeken om vergoeding van planschade.

Reactie

Als er sprake is van waardedaling van de woning en opstallen, dan zou het kunnen dat er sprake is van nadeelcompensatie. Hiervoor is er in dit geval een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Het doel is hierbij ten behoeve van de ontwikkelaar om in een vroegtijdig stadium de schaderisico's te weten om te beoordelen of zijn plan financieel haalbaar is. Ook is het van belang in het kader van een zorgvuldige ruimtelijke ordening. Mogelijke buurtbewoners kunnen geen enkel recht ontlenen aan de analyse.

Nadeelcompensatie heeft betrekking op de schade die de gemeente rechtmatig veroorzaakt als gevolg van dit besluit. Helaas is het niet altijd mogelijk om dit soort schade te voorkomen, en in bepaalde gevallen is de gemeente ook verplicht deze te vergoeden. Indien reclamant meent aanspraak te hebben op nadeelcompensatie dan kan daarvoor schriftelijk een aanvraag ingediend worden bij de gemeente. Nadeelcompensatie heeft alleen betrekking op de schade die uitgaat boven het normale maatschappelijk risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft. Een aanvraag om nadeelcompensatie kan niet eerder worden ingediend dan na het onherroepelijk worden van het schadeveroorzakende plan.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het besluit.

Zienswijze

Reclamant stelt aanpassingen voor in het voorgestelde plan. Deze worden hieronder kort uiteengezet en beantwoord.

1. *De kavels aan de Osseweg en de Maasstraat zijn niet allemaal even hoog. Graag aandacht hiervoor zodat er geen risico ontstaat dat bestaande tuinen onderwater lopen (zoals kavel Maasstraat 4, dat ligt beduidend lager), omdat het nieuwe plan op een ander niveau ligt;*
2. *In de situatietekening is een gaas hekwerk van 150cm hoog aangeduid, vanaf net achter de bergingen tot aan het losse bouwkegel. Reclamant heeft met de projectontwikkelaar afgesproken dat het hekwerk minimaal 180 cm hoog zou zijn en dubbel staats zou zijn, en zou lopen tot aan de Maasstraat, dus inclusief tussen de kavels Maasstraat 4 en 2;*
3. *De wadi's die in het plan geschetst zijn leveren ook minder positieve dingen, zoals bijvoorbeeld muggen door stilstaand water. Reclamant geeft aan zich af te vragen of er gedacht is aan een manier om dit te minimaliseren.*
4. *Wij zien liever geen paadje aan de achterkant van de bergingen, tegen kavel Maasstraat 4 aan. Een groenstrook is passend, een looppad echter niet. Graag zien wij hierin een aanpassing.*
5. *Kunnen we er vanuit gaan dat het toegevoegde paadje langs kavel Maasstraat 2 en de woningen aan de Osseweg alleen een loop-/fietspad is, en niet gebruikt kan worden door gemotoriseerd verkeer?*

Reactie

1. Hier is over nagedacht en rekening mee gehouden. Er worden maatregelen getroffen om wateroverlast te voorkomen. De wadi's zijn gedimensioneerd op meer dan voldoende bergingscapaciteit en al het hemelwater wat op verhard oppervlak (gebouw en bestrating) valt wordt afgevoerd naar de wadi's. Als de wadi's in extreme omstandigheden vol zouden zijn dan is het afschot zodanig dat het hemelwater wordt afgevoerd in de richting van de Osseweg en zodanig dat het nooit op de percelen van omwonenden terecht komt.
2. Het gaashekwerk wordt inderdaad 180 cm. Dit is aangepast in de situatietekening.
3. Wadi's staan gemiddeld niet voor een lange tijd onder water. Hierdoor komen er geen muggen op af. Er is voorzien in voldoende hemelwaterberging.
4. Er komt geen paadje aan de achterkant van de bergingen.
5. Het pad langs de kavel aan de Maasstraat is inderdaad bedoeld voor voetgangers en fietsers.

De zienswijze leidt tot een aanpassing in de situatietekening. Het gaashekwerk wordt 180 cm.

Zienswijze 2. (02-11-2024) (D2024-00017235)

Zienswijze

Reclamant geeft aan geschokt te hebben kennisgenomen van het bericht in DeMooiBernhezeKrant waarin staat dat er een ontwerpverklaring van geen bedenkingen is afgegeven voor deze aanvraag omgevingsvergunning aan de Osseweg. Reclamant geeft aan als omwonende niet te zijn geïnformeerd over het plaatsvinden van deze vergadering met deze aanvraag als agendapunt.

Reactie

Wij betreuren het gevoel dat er heerst. Bij de raadsvergadering is het echter binnen onze gemeente niet mogelijk om spreekrecht uit te oefenen. Bij de commissievergadering (in dit geval Ruimte en Leefbaarheid), een week voorafgaand aan de raadsvergadering, is er wel de mogelijkheid om spreekrecht uit te oefenen.

Door middel van een bericht op de website en een stuk in DeMooiBernhezeKrant informeren wij onze inwoners en ondernemers over de agendastukken van de gemeenteraad en bijbehorende commissies. Ook de Osseweg is hier aangekondigd. Wij benaderen niemand rechtstreeks voor deelname aan de raadsvergadering bij een bouwplan. Er is geen sprake van een procedurefout.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het besluit. Er wordt wel opnieuw een verklaring van geen bedenkingen gevraagd bij de gemeenteraad. Reclamant ontvangt de datum van de commissie- en raadsvergadering.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat er een Veiligheidszone LPG is ingetekend, waarbinnen het bouwplan ligt. Dit houdt in dat er geen beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd (artikel 28.3 van het omgevingsplan).

Reactie

Op de locatie is de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg' van toepassing. De gronden die gelegen zijn binnen deze gebiedsaanduiding zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

In het omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze"), is er in paragraaf 28.3 een aantal regels opgenomen over deze veiligheidszone. Op basis van artikel 28.3.4 mag het appartementencomplex worden gerealiseerd als er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van een opslagtank en vulpunt. Hier is onderzoek voor uitgevoerd (zie bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing). Dit onderzoek is onderschreven door de Veiligheidsregio Brabant Noord. Er is daarnaast aangetoond met de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken dat er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het besluit.

Zienswijze

De aanvraag past niet binnen de Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch uit 2009. In deze visie wordt aangegeven dat er een doorkijk moet blijven.

Reactie

Reclamant geeft terecht aan dat de appartementen niet helemaal overeen komen met wat er in de Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch staat. Ondanks dat deze visie 15 jaar oud is – de visie is van 2009 – is de visie toch verouderd. In deze tijd is er veel veranderd in de vastgoedwereld. De afgelopen jaren is er een hoge druk van verstedelijking gaande rond het gebied van de Maasstraat, Meursstraat en Osseweg. Verschillende ontwikkelingen zijn al toegestaan tegen het advies dat in de ontwikkelvisie wordt gegeven over ontwikkelingen voor die specifieke plek. De visie is daardoor minder bruikbaar geworden.

In 2021 heeft de gemeente de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties vastgesteld. Deze visie gaat ook in op de locatie aan de Osseweg. Het gebied waarbinnen deze locatie valt is aangemerkt als een

gebied dat ruimte biedt voor wonen in een parkachtige setting. De opzet van dit appartementencomplex past binnen deze visie op het gebied.

Daarnaast is er in de onlangs vastgestelde Omgevingsvisie Bernheze 2040 uitgesproken dat de uitbreiding van het woningaantal vooral gezocht moet worden in bestaand stedelijk gebied. De Osseweg is niet alleen bestaand stedelijk gebied, het is tevens gelegen in de directe omgeving van het centrum van Heesch en voldoet daarom als studiegebied voor de bouw van woningen. Ook gestapeld. Door de stapeling kan er een zekere dichtheid worden gehaald dat anders alleen gehaald zou worden als er een veel groter oppervlak bebouwd zou worden met grondgebonden woningen. Het benutten van dit soort gronden voor woning, aan de rand van de dorpskern, binnen het omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" draagt bij aan 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. De aanvraag voldoet aan de ambities uit deze recentere beleidsstukken.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het besluit.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat er ten tijde van de aankoop van de eigen woning een andere tekening voor lag dan er nu ligt. Reclamant geeft aan dat zij bang zijn voor het verliezen van privacy en maakt zich zorgen om de veiligheid.

Reactie

Het lijkt er inderdaad op dat het pad er later is bijgekomen. Dit pad zat echter al bij het plan dat als principeverzoek door de gemeente is beoordeeld. Bij de aanvraag is deze eruit gehaald. Als gemeente hebben wij de aanvrager direct verzocht om het pad weer toe te voegen zoals eerder beoordeeld. In het kader van verkeersveiligheid en stedenbouw maakt dit pad onderdeel uit van de aangevraagde omgevingsvergunning.

Er wordt voorzien in een afsluitbare poort voor het pad aan de zijde van de Maasstraat om de zorgen over het pad weg te nemen.

De zienswijze leidt tot een aanpassing. Er wordt een afsluitbare poort gemaakt voor het pad.

Zienswijze

Reclamant wil graag de planschaderisicoanalyse ontvangen.

Reactie

Reclamant heeft inmiddels de planschaderisicoanalyse ontvangen.

Als er sprake is van waardedaling van de woning en opstallen, dan zou het kunnen dat er sprake is van nadeelcompensatie. Hiervoor is er in dit geval een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Het doel is hierbij ten behoeve van de ontwikkelaar om in een vroegtijdig stadium de schaderisico's te weten om te beoordelen of zijn plan financieel haalbaar is. Ook is het van belang in het kader van een zorgvuldige ruimtelijke ordening. Mogelijke buurtbewoners kunnen geen enkel recht ontlenen aan de analyse.

Nadeelcompensatie heeft betrekking op de schade die de gemeente rechtmatig veroorzaakt als gevolg van dit besluit. Helaas is het niet altijd mogelijk om dit soort schade te voorkomen, en in bepaalde gevallen is de gemeente ook verplicht deze te vergoeden. Indien reclamant meent aanspraak te hebben op nadeelcompensatie dan kan daarvoor schriftelijk een aanvraag ingediend worden bij de gemeente. Nadeelcompensatie heeft alleen betrekking op de schade die uitgaat boven het normale maatschappelijk risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft. Een aanvraag om nadeelcompensatie kan niet eerder worden ingediend dan na het onherroepelijk worden van het schadeveroorzakende plan.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het besluit.

Zienswijze 3. (28-10-2024) (D2024-00017234)

Zienswijze

Reclamant geeft aan geschokt te hebben kennisgenomen van het bericht in DeMooiBernhezeKrant waarin staat dat er een ontwerpverklaring van geen bedenkingen is afgegeven voor deze aanvraag omgevingsvergunning aan de Osseweg. Reclamant geeft aan als omwonende niet te zijn geïnformeerd over het plaatsvinden van deze vergadering met deze aanvraag als agendapunt.

Reactie

Wij betreuren het gevoel dat er heerst. Bij de raadsvergadering is het echter binnen onze gemeente niet mogelijk om spreekrecht uit te oefenen. Bij de commissievergadering (in dit geval Ruimte en Leefbaarheid), een week voorafgaand aan de raadsvergadering, is er wel de mogelijkheid om spreekrecht uit te oefenen.

Door middel van een bericht op de website en een stuk in DeMooiBernhezeKrant informeren wij onze inwoners en ondernemers over de agendastukken van de gemeenteraad en bijbehorende commissies. Ook de Osseweg is hier aangekondigd. Wij benaderen niemand rechtstreeks voor deelname aan de raadsvergadering bij een bouwplan. Er is geen sprake van een procedurefout.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het besluit. Er wordt wel opnieuw een verklaring van geen bedenkingen gevraagd bij de gemeenteraad. Reclamant ontvangt de datum van de commissie- en raadsvergadering.

Zienswijze

De aanvraag is in strijd met de Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch uit 2009, waarin primair wordt ingegaan op een groene visie, landelijke woonvormen, kleinschaligheid en open gebied. Met deze aanvraag omgevingsvergunning gaan de aspecten uit deze visie verloren.

Reactie

Reclamant geeft terecht aan dat de appartementen niet helemaal overeen komen met wat er in de Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch staat. Ondanks dat deze 15 jaar oud is, is de visie verouderd. In deze tijd is er veel veranderd in de vastgoedwereld. De afgelopen jaren is er een hoge druk van verstedelijking gaande rond het gebied van de Maasstraat, Meursstraat en Osseweg. Verschillende ontwikkelingen zijn al toegestaan tegen het advies dat in de ontwikkelvisie wordt gegeven over ontwikkelingen voor die specifieke plek. De visie is daardoor minder bruikbaar geworden.

In 2021 heeft de gemeente de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties vastgesteld. Deze visie gaat ook in op de locatie aan de Osseweg. Het gebied waarbinnen deze locatie valt is aangemerkt als een gebied dat ruimte biedt voor wonen in een parkachtige setting. De opzet van dit appartementencomplex past binnen deze visie op het gebied.

Daarnaast is er in de onlangs vastgestelde Omgevingsvisie Bernheze 2040 uitgesproken dat de uitbreiding van het woningaanbod vooral gezocht moet worden in bestaand stedelijk gebied. De Osseweg is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is de Osseweg gelegen in de directe omgeving van het centrum van Heesch en voldoet daarom als studiegebied voor de bouw van woningen. Ook voor gestapelde woningen. Door de stapeling kan er een zekere dichtheid worden gehaald dat anders alleen gehaald zou worden als er een veel groter oppervlak bebouwd zou worden met grondgebonden woningen. Het benutten van dit soort gronden voor bewoning, aan de rand van de dorpskern, binnen het omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze") draagt bij aan 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. De aanvraag voldoet aan de ambities uit deze recentere beleidsstukken.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het besluit.

Zienswijze

Reclamant vraagt zich af waarom het plan, ondanks dat gesteld wordt dat het niet volledig past binnen de Woonvisie, toch passend wordt geacht.

Reactie

De Woonvisie 2022-2026 voorziet in een optimale verdeling van woningbouwplannen, waarbij deze vooral gericht is op het realiseren van betaalbare woningen en slechts maximaal 25% dure koopwoningen. Het doel hierbij is tot een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad te komen. Echter, zoals benoemd in de ruimtelijke onderbouwing kan niet ieder plan hieraan voldoen en dat hoeft ook niet. Dit plan voorziet namelijk in 100% betaalbare woningen en ook dat past binnen de visie. Dit appartementencomplex wordt straks door een woningbouwcorporatie geëxploiteerd. Corporaties mogen enkel woningen in het sociale- en middensegment verhuren. Gemixte constructies met koop- en huurwoningen door elkaar zijn daarbij niet wenselijk vanuit het oogpunt van de corporatie. Tevens is, zoals aangegeven, er binnen Heesch een groot tekort aan sociale huurwoningen. Met de realisatie van dit plan, kan hier voor een gedeelte worden ingelopen op de plicht om 30% van de nieuwbouw te realiseren in de sociale huur. Ten tijde van beoordeling van dit plan kregen plannen met 100% sociale huur voorrang (afwegingskader woningbouw). Het plan sluit dan ook volledig aan bij het gemeentelijk beleid.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het besluit.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat er sprake is van een zeer matige woonkwaliteit, vanwege onder andere de nabijgelegen A59 en bouwbedrijf Berghege. Volgens reclamant is deze plek alles behalve ideaal voor een appartementencomplex met sociale huurwoningen.

Reactie

De realisatie van woningbouw vraagt om allerlei onderzoeken om te voorzien in voldoende woonkwaliteit. Deze onderzoeken (geur, geluid etc.) zijn uiteraard ook uitgevoerd voor deze omgevingsvergunning.

Dat het een plan met sociale huurwoningen betreft doet hier verder niet toe. Het betreft juist een goed gelegen locatie nabij voorzieningen zoals het OV en het dorpscentrum. Waarmee dit juist ook voor sociale huurwoningen een geschikte locatie maakt.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het besluit.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat de bouw van een appartementengebouw niet in de lijn der verwachtingen ligt en geeft daarbij aan om te verzoeken om vergoeding van planschade.

Reactie

Als er sprake is van waardedaling van de woning en opstallen, dan zou het kunnen dat er sprake is van nadeelcompensatie. Hiervoor is er in dit geval een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Het doel is hierbij ten behoeve van de ontwikkelaar om in een vroegtijdig stadium de schaderisico's te weten om te beoordelen of zijn plan financieel haalbaar is. Ook is het van belang in het kader van een zorgvuldige ruimtelijke ordening. Mogelijke buurtbewoners kunnen geen enkel recht ontlenen aan de analyse.

Nadeelcompensatie heeft betrekking op de schade die de gemeente rechtmatig veroorzaakt als gevolg van dit besluit. Helaas is het niet altijd mogelijk om dit soort schade te voorkomen, en in bepaalde gevallen is de gemeente ook verplicht deze te vergoeden. Indien reclamant meent aanspraak te hebben op nadeelcompensatie dan kan daarvoor schriftelijk een aanvraag ingediend worden bij de gemeente. Nadeelcompensatie heeft alleen betrekking op de schade die uitgaat boven het normale maatschappelijk risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft. Een aanvraag om nadeelcompensatie kan niet eerder worden ingediend dan na het onherroepelijk worden van het schadeveroorzakende plan.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het besluit.

Zienswijze

Reclamant stelt aanpassingen voor in het voorgestelde plan. Deze worden hieronder kort uiteengezet en beantwoord.

1. *De kavels aan de Osseweg en de Maasstraat zijn niet allemaal even hoog. Graag aandacht hiervoor zodat er geen risico ontstaat dat bestaande tuinen onderwater lopen (zoals kavel Maasstraat 4, dat ligt beduidend lager), omdat het nieuwe plan op een ander niveau ligt;*
2. *In de situatietekening is een gaas hekwerk van 150cm hoog aangeduid, vanaf net achter de bergingen tot aan het losse bouwkegel. Reclamant heeft met de projectontwikkelaar afgesproken dat het hekwerk minimaal 180 cm hoog zou zijn en dubbel staats zou zijn, en zou lopen tot aan de Maasstraat, dus inclusief tussen de kavels Maasstraat 4 en 2;*
3. *De wadi's die in het plan geschetst zijn leveren ook minder positieve dingen, zoals bijvoorbeeld muggen door stilstaand water. Reclamant geeft aan zich af te vragen of er gedacht is aan een manier om dit te minimaliseren.*
4. *Wij zien liever geen paadje aan de achterkant van de bergingen, tegen kavel Maasstraat 4 aan. Een groenstrook is passend, een looppad echter niet. Graag zien wij hierin een aanpassing.*
5. *Kunnen we er vanuit gaan dat het toegevoegde paadje langs kavel Maasstraat 2 en de woningen aan de Osseweg alleen een loop-/fietspad is, en niet gebruikt kan worden door gemotoriseerd verkeer?*

Reactie

1. Hier is over nagedacht en rekening mee gehouden. Er worden maatregelen getroffen om wateroverlast te voorkomen. De wadi's zijn gedimensioneerd op meer dan voldoende bergingscapaciteit en al het hemelwater wat op verhard oppervlak (gebouw en bestrating) valt wordt afgevoerd naar de wadi's. Als de wadi's in extreme omstandigheden vol zouden zijn dan is het afschot zodanig dat het hemelwater wordt afgevoerd in de richting van de Osseweg en zodanig dat het nooit op de percelen van omwonenden terecht komt.
2. Het gaashekwerk wordt inderdaad 180 cm. Dit is aangepast in de situatietekening.
3. Wadi's staan gemiddeld niet voor een lange tijd onder water. Hierdoor komen er geen muggen op af. Er is voorzien in voldoende hemelwaterberging.
4. Er komt geen paadje aan de achterkant van de bergingen.
5. Het pad langs de kavel aan de Maasstraat is inderdaad bedoeld voor voetgangers en fietsers.

De zienswijze leidt tot een aanpassing in de situatietekening. Het gaashekwerk wordt 180 cm.

Zienswijze 4. (30-10-2024) (D2024-00017282)

Zienswijze

Reclamant geeft aan overlast te ondervinden van het aan te leggen pad. Reclamant geeft aan dat het pad een potentieel aantrekkelijke verzamelplaats voor hangjongeren of andere ongewenste bezoekers is.

Reactie

Het pad naast de woning van reclamant is de afgesloten voormalige weg Maasstraat dat nu als een fietspad in gebruik is. Waarom juist hier -volgens de waarneming van de reclamant- veel sprake is van hangjeugd is niet te verklaren. Het gaat om openbaar gebied, twee doorgaande fietspaden, zonder meubilair (zoals een bankje of speeltoestellen) waar hangjeugd zich zou gaan vestigen.

Een doorsteek van het appartementencomplex naar de Maasstraat is vanuit stedenbouwkundig oogpunt bedoeld om het appartementencomplex meer bij de woonwijk te betrekken. Zonder dat pad is er alleen een uitweg naar de Osseweg. Daardoor is het appartementencomplex 100% gericht op die Osseweg en hoort het woongebouw niet bij de wijk. Om te zorgen dat er meer gelopen of gefietst wordt is het belangrijk dat er voor voetgangers en fietsers kortere routes zijn door een wijk (fijnmaziger netwerk voor langzaam verkeer, naast het grovere netwerk voor auto's). Dat zorgt voor een grotere interactie van de diverse bewoners en dat zorgt juist ook voor een veiligere situatie en een grotere betrokkenheid van bewoners met elkaar. Dat er toevallig bij de kruising van de Maasstraat met de Osseweg jongeren elkaar ontmoeten is geen reden om allerlei paden en doorsteken weg te laten uit toekomstige plannen.

Om de zorgen deels weg te nemen wordt er voorzien in een afsluitbare poort voor het pad aan de zijde van de Maasstraat. Het pad ziet vanuit verkeerskundig oogpunt toe op een fatsoenlijke doorgang, dat ten dienste staat van een veilige verbinding voor de bewoners van het appartementengebouw met de rest van de wijk en het centrum van Heesch.

De verbinding langs de Osseweg is redelijk smal en strak tussen gevels en de fietsroute F50. Tevens ligt deze parallel aan de Osseweg die ook goed bereden wordt. Op de meeste plekken voldoet dit voetpad niet aan de richtlijnen CROW waarbij we een voetpad naar de voorzieningen willen hebben (centrum) van 1.80 breed minimaal 1.50 breed.

De zienswijze leidt tot een aanpassing. Er wordt een afsluitbare poort gemaakt voor het pad.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat een ontsluiting aan de Osseweg de veiligheid in het gedrang brengt.

Reactie

Er is nader onderzoek verricht naar de ontsluiting van de appartementen gezien de gebiedsontsluitende functie van de Osseweg en de snelfietsroute die gekruist dient te worden langs de Osseweg. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van het besluit. Hierin is het volgende geconcludeerd. Een aansluiting op de Osseweg is de enige haalbare ontsluitingsstructuur. Deze aansluiting dient vanwege de hoge intensiteiten vormgegeven te worden met een middengeleider. Een brede middengeleider waarin een voertuig kan opstellen is vanwege de ruimtelijke impact niet wenselijk. Hierdoor gaat de voorkeur uit naar een gesloten middengeleider die het onmogelijk maakt om linksaf te slaan richting het noorden. Door middel van de rotondes zijn alle richtingen mogelijk voor het verkeer van en naar de appartementen.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het besluit.

Zienswijze

Reclamant maakt zich zorgen over de mogelijke bronbemaling tijdens de bouw en vraagt zich daarbij af in hoeverre deze invloed kan hebben op de fundering en stabiliteit van de eigen woning.

Reactie

Het appartementencomplex heeft geen kelder en voor het maken van de fundering wordt er plaatselijk het grondwater weggepompt. Dat gebeurt met horizontale drainageleidingen waardoor dit geen invloed zal hebben op de grondwaterstand van de omliggende woningen. Voordat er gestart wordt met

de werkzaamheden draagt de ontwikkelaar zorg voor een technische opname van alle omliggende panden zodat eventuele schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden achteraf eenvoudig kan worden vastgesteld.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het besluit.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat het appartementencomplex het woongenot aantast. Door de komst van het appartementencomplex wordt de privacy van reclamant ernstig verminderd en rust opgeofferd. Dit gaat in tegen de oorspronkelijke opzet van het bestemmingsplan dat voorzag in een doorkijkstrook.

Reactie

Het plangebied is gelegen aan de Maasstraat: een smalle straat waar kleinschalige bebouwing wordt afgewisseld met agrarische percelen. Het plangebied is bestemd voor agrarische doeleinden. Ter plaatse van het plangebied voorziet deze omgevingsvergunning in de realisatie van een appartementencomplex. Het perceel is ruim en ook de stedenbouwkundige invulling is ruim opgezet. Het hoofdgebouw ligt op een ruime kavel te midden van een straat waar vooral landelijke architectuur aanwezig is. Reclamant bezit een woning in de bebouwde kom van Heesch. Bij de keus voor deze woning had reclamant kunnen zien dat in deze buurt, rond de Maasstraat en Meursstraat, de afgelopen 20 jaar veel is bijgebouwd, door de afwisseling van oorspronkelijke woningen en veel nieuwbouwwoningen. De meeste van deze nieuwe woningen zijn mogelijk gemaakt door een aanpassing met een apart bestemmingsplan (postzegelplan) dat afwijkt van het omgevingsplan. Het bestaande omgevingsplan geeft geen zekerheid dat er nooit gebouwd zal worden. Het is daarbij niet ondenkbaar dat dit proces van verdichting de komende jaren nog doorgaat. Voor geen weilandje of braak stuk land in deze buurt kan een garantie gegeven worden dat het nooit bebouwd zal worden. Daarbij neemt de rechtbank als uitgangspunt dat geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van de Raad van State van 22 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017,469).

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het besluit.

Zienswijze

Reclamant stelt aanpassingen voor in het voorgestelde plan. Deze worden hieronder kort uiteengezet en beantwoord.

- 1. Het behouden of herstellen van de doorkijk of een groene bufferzone tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande woningen.*
- 2. Een analyse van de verkeersdruk en verkeersveiligheid, met mogelijke aanpassingen aan de Osseweg en rotonde om de veiligheid te verbeteren.*
- 3. Een gedegen onderzoek naar bronbemaling en een garantie voor omwonenden tegen mogelijke schade aan funderingen van hun woningen.*
- 4. Maatregelen om privacy en woongenot te waarborgen voor omwonenden, zoals het gebruik van groenvoorzieningen of afscheidingen die zicht op de woningen beperken.*

Reactie

1. Er is gekozen voor medewerking aan een appartementencomplex, omdat dan een deel van de doorkijken -weliswaar minder vrij- aanwezig blijft. Eerdere alternatieve verzoeken gingen uit van het vrijwel geheel bebouwen van het veld.
2. Dit alternatief is eerder in deze zienswijze uit de Nota van zienswijzen beantwoord. Er is nader onderzoek verricht naar de ontsluiting van de appartementen gezien de gebiedsontsluitende functie van de Osseweg en de snelfietsroute die gekruist dient te worden langs de Osseweg.
3. Voordat er gestart wordt met de werkzaamheden draagt de ontwikkelaar zorg voor een technische opname van alle omliggende panden zodat eventuele schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden achteraf eenvoudig kan worden vastgesteld.

4. Over het treffen van maatregelen wil de aanvrager graag in gesprek.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het besluit.

Zienswijze 5. (11-11-2024) (D2024-00017633)

Zienswijze

In de omgevingsdialoog was het pad achter de woning aan de Maasstraat niet ingetekend. Reclamant maakt zich zorgen om deze ontsluiting voor fietsers en voetgangers en vreest voor verkeersonveiligheid. Hierbij merkt reclamant op dat er het risico bestaat dat het pad als hangplek zal worden gebruikt.

Reactie

Het lijkt er inderdaad op dat het pad er later is bijgekomen. Dit pad zat echter al bij het plan dat als principeverzoek door de gemeente is beoordeeld. Bij de aanvraag is deze eruit gehaald. Als gemeente hebben wij de aanvrager direct verzocht om het pad weer toe te voegen zoals eerder beoordeeld. In het kader van verkeersveiligheid en stedenbouw maakt dit pad onderdeel uit van de aangevraagde omgevingsvergunning.

Een pad/ doorsteek van het appartementencomplex naar de Maasstraat is vanuit stedenbouwkundig oogpunt bedoeld om het appartementencomplex meer bij de woonwijk te betrekken. Zonder dat pad is er alleen een uitweg naar de Osseweg. Daardoor is het appartementencomplex 100% gericht op die Osseweg en hoort het woongebouw niet bij de wijk. Om te zorgen dat er meer gelopen of gefietst wordt is het belangrijk dat er voor voetgangers en fietsers kortere routes zijn door een wijk (fijnmaziger netwerk voor langzaam verkeer, naast het grovere netwerk voor auto's). Dat zorgt voor een grotere interactie van de diverse bewoners en dat zorgt juist ook voor een veiligere situatie en een grotere betrokkenheid van bewoners met elkaar. Dat er toevallig bij de kruising van de Maasstraat met de Osseweg jongeren elkaar ontmoeten is geen reden om allerlei paden en doorsteken weg te laten uit toekomstige plannen.

Om de zorgen deels weg te nemen wordt er voorzien in een afsluitbare poort voor het pad aan de zijde van de Maasstraat. Het pad ziet vanuit verkeerskundig oogpunt toe op een fatsoenlijke doorgang, dat ten dienste staat van een veilige verbinding voor de bewoners van het appartementengebouw met de rest van de wijk en het centrum van Heesch.

De verbinding langs de Osseweg is redelijk smal en strak tussen gevels en de fietsroute F50. Tevens ligt deze parallel aan de Osseweg die ook goed bereden wordt. Op de meeste plekken voldoet dit voetpad niet aan de richtlijnen CROW waarbij we een voetpad naar de voorzieningen willen hebben (centrum) van 1.80 breed minimaal 1.50 breed.

De zienswijze leidt tot een aanpassing. Er wordt een afsluitbare poort gemaakt voor het pad.