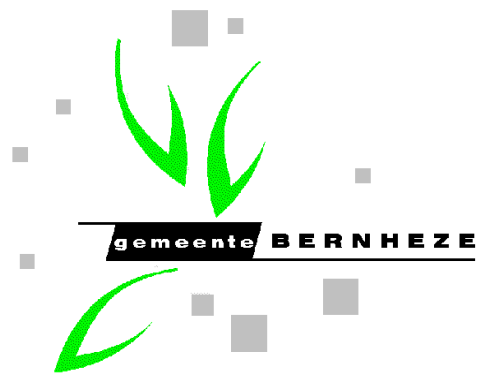




Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerp Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22m 'Mozartlaan-Verdilaan'

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

Nota van zienswijzen

Zienswijzefase

Op 16 juli 2025 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerp Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22m 'Mozartlaan-Verdilaan' (planidentificatie NL.IMRO.1721.TAM22m-OW01) gedurende acht weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerp Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22m heeft vervolgens van 17 juli 2025 tot en met 10 september 2025 ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerpplan 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 eenieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerp Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22m 'Mozartlaan-Verdilaan'.

Inloopavond

Op 2 juli heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Circa 30 personen hebben van deze avond gebruik gemaakt om informatie te vergaren en vragen te stellen.

Zienswijze

De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn 4 zienswijzen en 2 aanvullende zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De ontvangen zienswijzen zijn tijdens de inzagetermijn ingediend en voldoet aan de indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk en worden in de besluitvorming betrokken. Door de indiener van zienswijze 2a is uitstel aangevraagd voor het aanleveren van aanvullende stukken. Hierop heeft men uitstel ontvangen tot 8 oktober. Op 6 oktober hebben we de aanvullende zienswijze ontvangen.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijzen	d.d.	Ingekomen	Kenmerk
Zienswijze 1	9 september 2025	8 september 2025	113764
Zienswijze 2a Pro forma	4 september 2025	8 september 2025	113772
Zienswijze 2b Aanvullend	24 september 2025	24 september 2025	115258
Zienswijze 2c Aanvullend	6 oktober 2025	6 oktober 2025	116340
Zienswijze 3	9 september 2025	10 september	113988
Zienswijze 4	4 september 2025	8 september 2025	113921

Conclusie

De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerp Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22m 'Mozartlaan-Verdilaan'.

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 Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22m zijn.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22m 'Mozartlaan-Verdilaan'.

Zienswijze 1 – 165 omwonenden, Mozartlaan, Verdilaan en omgeving, d.d. 9 september 2025, binnengekomen 8 september 2025, D/113764

Samenvatting

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

Parkeerdruk, parkeernorm en parkeerplaatsen

1. In de toelichting op het ontwerp-omgevingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte ruim wordt opgevangen en dat er geen knelpunten te verwachten zijn. Dit is gebaseerd op parkeeronderzoeken uitgevoerd op dinsdag, woensdag en zaterdag, op beperkte tijdstippen in de ochtend. Deze onderzoeken zijn niet representatief voor de werkelijke parkeerdruk:
 - a. De drie drukste dagen bij de kinderopvang zijn maandag, dinsdag en donderdag, terwijl metingen op andere dagen zijn verricht.
 - b. Daarnaast wordt in de berekening uitgegaan van een autobezit van 0,6 per huishouden. Daarbij is geen rekening gehouden met de bedrijfswagens die veelal in deze wijk aanwezig zijn en die niet op naam van de sociale huurders staan, maar feitelijk wel in de wijk worden geparkeerd.
2. De voorgenomen aanleg van 41 extra parkeerplaatsen aan de overzijde van de Verdilaan biedt geen adequate oplossing. Er wordt een appartementencomplex gerealiseerd op een bestaande parkeerplaats en de parkeerplaats aan de Verdilaan wordt uitgebreid. Naar verwachting komen er daardoor ook bestaande parkeerplaatsen aan de Verdilaan te vervallen. Dit brengt mee dat er de facto slecht 8 of 9 parkeerplaatsen bij komen. Daarmee voldoet het plan dus ook niet aan de vereiste parkeernorm.
3. Ook liggen de parkeerplaatsen tegenover de Verdilaan ver verwijderd van de ingang van het complex. Bewoners zullen naar verwachting eerder in de omliggende straten parkeren, wat de bestaande overlast verder vergroot.
4. Gelet op het feit dat het parkeeronderzoek niet representatief is uitgevoerd, de berekeningen uitgaan van een te lage parkeernorm en de uitbreiding in werkelijkheid slechts een zeer beperkt aantal extra parkeerplaatsen oplevert, kan niet worden geconcludeerd dat het plan voorziet in een toereikende parkeercapaciteit. Wij verzoeken de gemeente om opheldering en verwachten dat de parkeerproblematiek in de buurt niet toe zal nemen door het plan.

Verkeersveiligheid

5. Het plan voorziet in de bouw van een appartementencomplex direct naast basisschool Emmaus en de kiss-and-ride zone. De verkeersveiligheid voor schoolgaande kinderen en omwonenden wordt hierdoor in gevaar gebracht:
 - a. Door de bouw van het appartementencomplex verdwijnt het vrije zicht op zebrapaden en op verkeer dat vanuit de Verdilaan nadert. Dit beperkt de mogelijkheid voor kinderen om veilig in te schatten of zij kunnen oversteken.
 - b. De nieuwe in- en uitrit van het parkeerterrein komt uit op een voetpad dat intensief gebruikt wordt door kinderen op weg naar school. Rond schooltijd staat de parkeerplaats doorgaans vol, waardoor opstoppen en gevaarlijke situaties ontstaan.

- c. Deze aspecten en de verkeersveiligheid zijn niet onderzocht. De gemeente moet gevolgen van het plan onderzoeken en dus ook de verkeersveiligheid. Wij verzoeken de gemeente een aanvullend verkeerskundig onderzoek te laten uitvoeren waarin specifiek wordt gekeken naar zichtlijnen, oversteekveiligheid en het gebruik van het voetpad door kinderen.

Alternatieve locaties

6. Reclamant wijst erop dat binnen de kern Heesch meerdere alternatieve locaties aanwezig zijn die geschikter zijn voor de bouw van sociale huurwoningen, zonder de verkeersveiligheid en parkeerdruk rondom een basisschool te belasten. Uit de stukken blijkt niet dat de gemeente deze alternatieven serieus heeft onderzocht of afgewogen. Van de gemeente kan worden verlangd dat zij onderzoekt of een inbreidingslocatie wel de meest geschikte plek is, mede gelet op de gevolgen voor de leefbaarheid in de directe omgeving. Wij verzoeken de gemeente daarom om de haalbaarheid van alternatieve locaties alsnog in de besluitvorming te betrekken.

Reactie

1. De initiatiefnemer heeft met de teamcoördinator van de Emmausschool afgestemd wat de drukste dag en de drukste tijdstippen zijn. Dat is de woensdag tussen 8:20 en 8:35 uur en tussen 13:55 en 14:10 uur. Op deze dag en tijdstippen is het aanvullende parkeeronderzoek uitgevoerd. Er is niet gerekend met "autobezit", maar met parkeernormen. Parkeernormen zijn gebaseerd op gemiddelden, waarbij ook bedrijfswagens zijn meegenomen in de norm.
2. Momenteel bevinden er zich 47 parkeerplaatsen achter de Emmausschool en 16 t.p.v. de Verdilaan nummers 90 t/m 118 (inclusief de 6 ter hoogte van nummers 114 t/m 118), een totaal van 63 parkeerplaatsen. Dit worden er resp. 28 en 47 (inclusief de 6 ter hoogte van nummers 114 t/m 118) zodat het totaal op 75 uitkomt. Per saldo dus een toename van 12 parkeerplaatsen.
3. De parkeerplaatsen bevinden zich binnen 100 meter van de ingang van het complex.
4. Het parkeeronderzoek is uitgevoerd tijdens het drukste moment van de week waarbij de meeste auto's aanwezig zijn. De parkeernorm die is toegepast komt overeen met de norm die is vastgesteld in de nota parkeerbeleid Bernheze onder de categorie 'huur, appartement, sociale huur'. Door herinrichting van de locatie is er per saldo een toename van 12 parkeerplaatsen.
5. Het plangebied begeeft zich in een 30 km/u-zone, waardoor dit voldoende veilig zou moeten zijn. De directie van de Emmausschool en de bestuurder van de overkoepelende scholenorganisatie Filios zien hier geen problemen. In tegenstelling tot de huidige situatie (waarbij de parkeerplaats ontsluit via de kiss & ridestrook) krijgt de parkeerplaats achter de Emmausschool een eigen ontsluiting, waardoor deze opstoppen niet of in mindere mate zouden moeten voorkomen. Het plan is besproken met de secretaris/projectleider van Veilig Verkeer Nederland voor wat betreft de verkeersveiligheid. Die heeft wat aanbevelingen gedaan waarmee rekening is gehouden zoals een fysieke scheiding tussen het parkeerterrein en de kiss & ride strook. Zijn belangrijkste opmerking was dat de infrastructuur rondom een school nog zo goed en veilig kan zijn ontworpen maar dat de veiligheid alleen kan worden gegarandeerd als de ouders zich aan de regels houden.

6. Er is voor deze locatie gekozen omdat het centraal gelegen is in een bestaande woonwijk op een plek waar veel ruimte aanwezig is en waar aangesloten kan worden op een bestaand stedenbouwkundig netwerk. Momenteel is er sprake van een minder goed functionerende stedenbouwkundige structuur. Er is veel ruimte die niet ingekaderd wordt en de ruimte die er is wordt op een onevenwichtige manier doorsneden door de Mozartlaan en Verdilaan. Het nieuwe woongebouw geeft de mogelijkheid deze ongedefinieerde ruimte een kader te geven.

Gevolgen voor het Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Mozartlaan Verdilaan

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Mozartlaan Verdilaan

Zienswijze 2a – d.d. 4 september 2025, binnengekomen 8 september 2025, D/113771

Samenvatting

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

Geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

1. Reclamant stelt dat het ontwerp TAM-omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m, Mozartlaan - Verdilaan ong. Heesch niet voldoet aan het beoordelingskader van de Omgevingswet dat sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL). Reclamant stelt verder dat de afwijking van het vigerende omgevingsplan onvoldoende draagkrachtig is gemotiveerd.
2. Reclamant verzet zich in deze zienswijze ook uitdrukkelijk tegen de bij het planvoornemen behorende regels aangaande de afwijkende bouwhoogte (en 4 bouwlagen) en afwijkingen van het bestaande bouwvlak alsmede het toestaan van de verkeersbestemming.
3. Reclamant merkt op dat de publicatie en ter inzagelegging van over het planvoornemen in de periode van de zomervakantie heeft plaatsgehad. Reclamant behoudt zich het recht voor om haar zienswijze aan te vullen met een rapportage van een verkeersdeskundige en een rapportage van een stedenbouwkundig architect. In de rapportage komen enkele bezwaren naar voren. De belangen van omwonenden zijn onvoldoende meegewogen. De stedenbouwkundige inpassing is onvoldoende onderbouwd. De parkeeroplossing is juridisch en inhoudelijk gebrekkig. De participatie is niet volwaardig toegepast. De kwaliteitsimpuls groen is onvoldoende concreet.

Algemene opmerking reclamant

4. In algemene zin merkt reclamant op dat het ontwerp Omgevingsplan niet zorgvuldig is voorbereid en onvoldoende rekening is gehouden met relevante feiten en omstandigheden in onderhavige kwestie. Hierdoor is uitgegaan van onjuiste input voor de rapportages die zijn gebruikt ter onderbouwing van het ontwerp Omgevingsplan. Bijvoorbeeld kunnen worden genoemd de rapportages over de verkeerssituatie en de stedenbouwkundige inpassing alsmede de rapportage over de bezonning en de gevolgen voor de leefomgeving en biodiversiteit voor reclamant en andere omwonenden alsmede de schoolgaande kinderen.
5. Reclamant stelt dat het inpassen van een gebouw met vier bouwlagen terwijl in de directe omgeving sprake is van drie bouwlagen niet passend is en leidt tot een schril contrast met de omgeving terwijl ernstig inbreuk wordt gemaakt op de leefomgeving doordat de bestaande leefruimte sterk wordt ingeperkt met een te verwachten sterkere verkeersintensiteit en overlast.

6. Reclamant meent dat het College van B en W alsmede de projectontwikkelaar onvoldoende hun huiswerk hebben gedaan. Reclamant kan zich niet aan de indruk onttrekken dat er sprake is van een salamitactiek doordat het College de negatieve effecten van het omgevingsplan onvoldoende benoemt en bovendien ontwikkelingen zoals de geplande uitbreiding van de sporthal in de directe omgeving niet te betrekken bij de gevolgen van het omgevingsplan. Het wordt gepresenteerd als losstaande kwesties terwijl de gevolgen en impact van deze ontwikkelingen niet los van elkaar kunnen worden gezien. Reclamant stelt dat derhalve omdat alles bewust gefaseerd wordt gepresenteerd en uitgevoerd door het College voorbij wordt gegaan aan de MER-onderzoek plicht
7. Reclamant stelt voorts dat alternatieve locaties zoals aanwezig bij de Biezenloop, Dommelstraat, Meurstraat, Nistelrodesweg richting Nistelrode rechts voor de kruising van de Wijststraat ten onrechte buiten beschouwing zijn gelaten. Evenmin heeft een goede afweging en vergelijking met de alternatieve locaties plaatsgehad. Het betreft allemaal grond/percelen waar veel veiliger en met minder overlast voor omwonenden en de schoolgaande kinderen gebouwd kan worden. Ten onrechte zijn deze aspecten niet door het College bij het Omgevingsplan betrokken.
8. Reclamant stelt dat de bijbehorende motivering bij het bestreden Omgevingsplan onvoldoende draagkrachtig door het College is gemotiveerd. Door het College is onvoldoende ingegaan op en rekening gehouden met de bezwaarpunten die eerder door reclamant en omwonenden naar voren zijn gebracht. Door het College is gehandeld in strijd met artikel 3:2 en artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Onvoldoende is rekening gehouden met de belangen van reclamant en de andere omwonenden en belanghebbenden. Er is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Reclamant zal in het navolgende de specifieke punten nader uitwerken:

Bouwhoogte/stedenbouwkundig inpassing

9. Reclamant stelt dat de bouwhoogte van vier bouwlagen moet worden gezien als sterk contrasterend met de huidige bebouwing van drie bouwlagen en niet passend. De inpassing van het grote gebouw van vier bouwlagen geeft een sterk en benauwend effect en legt beslag op de beschikbare ruimte. Dit klemmt temeer omdat in het vigerend omgevingsplan op die locatie juist niet is voorzien in een gebouw met vier bouwlagen en een dergelijke afwijkende bouwhoogte. Het vigerend omgevingsplan wordt geweld aangedaan. Reclamant verzet zich uitdrukkelijk tegen de toegestane bouwhoogte van het voorgenomen bouwplan met vier bouwlagen en de bijbehorende regels die daar op zijn van toepassing.
10. Reclamant merkt bovendien op dat de bestaande maatschappelijke functies in wezen worden beperkt en sprake is van een verdichting die beklemmend werkt en niet is voorzien in het oorspronkelijke plan.
11. Reclamant merkt verder op dat de stedenbouwkundige inpassing van het ontwerp nauwelijks is gemotiveerd. Dat is een ernstige tekortkoming mede gezien de grote afwijking van het vigerend plan. Bovendien is niet voorzien op het parkeren op eigen terrein in plaats van in het plantsoen voor de woning van reclamant. Reclamant zal nog foto's overleggen waaruit volgt dat sprake is van een structureel intensievere parkeerproblematiek dan in het bijgevoegde onderzoek bij het Omgevingsplan is aangegeven.
12. Reclamant stelt dat door het College ten onrechte een vergelijking wordt gemaakt met het verzorgingshuis dat deels uit drie en vier bouwlagen bestaat. Hoewel dit pand afwijkt van de overige bebouwing in de wijk met drie bouwlagen is er sprake van een groot verschil. Het verzorgingshuis heeft een maatschappelijke functie en de situering in de bestaande wijk is anders.

Inbreuk privacy, uitzicht en lichtinval

13. Reclamant stelt dat doordat het geplande gebouw vier bouwlagen telt het geplande gebouw aanzienlijk hoger is dan de bestaande bebouwing van drie lagen. Hierdoor staat een ongewenste contrasterende werking. Bovendien is onvoldoende rekening gehouden met de schaduwwerking op de voor- en achtertuinen van betrokkenen en de school, waardoor lichtinval wordt aangetast. Bovendien wordt hierdoor inbreuk gemaakt op de privacy van omwonenden door ongewenste inkijk in de tuinen van omwonenden. Het open karakter en het uitzicht dat de wijk zo kenmerkt gaat als gevolg van het nieuwe bouwplan volledig verloren.

Verkeer

14. Het parkeeronderzoek van Lv-infra b.v. dat is bijgevoegd ter motivering van het Omgevingsplan is gedateerd 22 maart 2022 met een update op 21 april 2023. Reclamant stelt dat het aantal tellingen beperkt is geweest en niet over een langere tijdsperiode. Dat is niet zorgvuldig. Daarbij komt dat indien de bouw van het appartementencomplex is gerealiseerd het aantal parkeerplekken zal afnemen. In het bestreden ontwerp Omgevingsplan is hier onvoldoende aandacht aan besteed. Reclamant wijst er op dat uit de voormelde rapportage onder meer blijkt dat tijdens de telling op woensdag 19 april om 14:00 uur er meer voertuigen geparkeerd stonden op het parkeerterrein aan de Mozartlaan bij basisschool Emmaus dan er capaciteit is (deelgebied P). Diverse voertuigen werden deels op de grasstrook aan de zijde van de Mozartlaan geparkeerd. Ook de parkeerplaatsen aan de andere zijde (Doctor Saal van Zwanenberglaan) waren op dat moment grotendeels bezet. Reclamant stelt dat hiervoor onvoldoende aandacht is besteed in relatie tot het nieuwe ontwerp Omgevingsplan.
15. Daarbij komt dat het College ten onrechte het grotere plaatje buiten beschouwing laat door de toekomstige uitbreiding van de sporthal die ook impact heeft buiten beschouwing te laten.
16. Reclamant merkt op dat de kruising Mozartlaan - Verdi laan al jaren bekend staat als een gevaarlijke bocht. Hier hebben zich in het verleden meerdere (bijna-) ongevallen voorgedaan. Het realiseren van een hoog woongebouw op deze plek zal het zicht opnieuw belemmeren en de verkeersveiligheid aantasten.
17. In de Mozartlaan en Verdilaan wordt geregeld te hard gereden. Tijdens de breng- en haalmomenten van de schoolkinderen is het extra druk. Dankzij de huidige open ruimte is drukte goed zichtbaar, wat bijdraagt aan verkeersveiligheid. Bij evenementen in de buurt wordt bovendien veel gebruik gemaakt van de centrale parkeerplaats. Door de geplande bebouwing verdwijnt deze functie, terwijl de vervangende parkeeroplossing ontoereikend is zeker als er sprake is van een combinatie van factoren met piekmomenten bijvoorbeeld evenementen /activiteiten school of activiteiten bij de sporthal. Ten onrechte is in het bijgevoegde parkeeronderzoek enkel uitgegaan van een piekmoment bij halen brengen.
18. Reclamant wijst erop dat de parkeerplaats meer dan onder schooltijd wordt gebruikt. Ook bij ouderavonden en toneelstukken/ voorlichtingsavonden/ Koningsdag/Sinterklaas/ Kerst. Reclamant betwist de resultaten van de uitkomst van het verkeerskundig onderzoek dat is bijgevoegd bij het omgevingsplan. Reclamant wijst erop dat de parkeerplaats regelmatig in de avonden "bomvol" staat. Dit aspect is onvoldoende belicht. Reclamant wijst er verder op dat bij de parkeerplaats motor rijlessen worden gehouden en er tevens kinderen spelen op het schoolplein in het weekeinde en na schooltijd. Met de aanwezige nieuwbouw is dit alles verleden tijd.
19. Bij reclamant rijst de vraag of in het bijgevoegde parkeer/verkeersonderzoek bij het bestreden Omgevingsplan van realistische cijfers. Reclamant stelt dat het te verwachten is dat de toekomstige bewoners meer auto's zullen hebben en het niet enkel een- of tweegezins huishoudens zal betreffen. Dat niet is voorzien in een

parkeervoorziening op eigen terrein maakt het onaannemelijk dat voldaan kan worden aan de vigerende parkeernormen. Reclamant stelt dat er onder de streep sprake zal zijn van een tekort.

20. Reclamant stelt bovendien dat de verkeersveiligheid in het gedrang komt door de nieuwe verkeersstroom die op gang komt in combinatie met de komst van het appartementencomplex. Ten onrechte doet het College het voorkomen alsof de komst van het appartementencomplex een upgrade van de wijk betreft. Niets is echter minder waar. Het oorspronkelijke karakter van de wijk wordt geweld aangedaan, de leefomgeving voor reclamant en betrokkenen gaat achteruit terwijl de verkeerintensiteit en onveiligheid toeneemt.

Toename geluidsoverlast

21. Reclamant stelt dat als gevolg van de opzet van de huidige open wijk het terrein momenteel zorgt voor een prettige geluidsverspreiding. Spelende kinderen zijn goed hoorbaar maar niet storend. De aanwezigheid van het hoge appartementengebouw zal geluid vervormen, weerkaatsen of afsluiten, wat hinder kan veroorzaken. Daarnaast is eventuele overlast van toekomstige bewoners niet meegenomen. Dit klemmt nu het College eerdere beloftes over de woningbezetting (max. 2 personen per woning) heeft bijgesteld bijvoorbeeld vanwege gezinsuitbreiding. Ook het toegenomen verkeer en de situering van de parkeerplekken baart reclamant en omwonenden zorgen.
22. Reclamant merkt op dat uit het akoestisch onderzoek van Bureau Aelmans d.d. 24 juni 2024 volgt dat sprake is van overschrijdingen van de normen voor het industrielawaai vanwege het stemgeluid op het schoolplein. Ook aan de ontheffingswaarde van 55 dB(A) in stap 3 kan niet worden voldaan. Uit het onderzoek volgt dat in de maatgevende onderzochte representatieve bedrijfssituatie niet wordt voldaan aan de toetsingswaarde voor de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voor industrielawaai overeenkomstig hoofdstuk 2. Blijkbaar wordt de oplossing gezocht in bouwkundige maatregelen (gevelscharm). Reclamant vraagt zich af waarom het College in een dergelijke situatie de bouw toch wil doorzetten. Het voorgaande klemmt temeer omdat niet eens rekening is gehouden met de situatie na uitbreiding van de sporthal.
- Door het toepassen van de adviezen van het akoestisch onderzoeksbureau vinden er geen overschrijdingen plaats van het maximale geluidsniveau industrielawaai. Op deze manier kan het plan doorgang vinden binnen de geluidsnormen die gelden.

Afvalproblematiek - ongedierte

23. Reclamant merkt op dat in de toelichting bij het bestreden Omgevingsplan niet of onvoldoende aandacht wordt besteed dat op dit moment in de wijk sprake is van overlast door afvalzakken en volle containers. De komst van de 25 nieuwe woningen zal deze problematiek mogelijk verergeren. Reclamant stelt dat hier door het College onvoldoende aandacht aan is besteed ook in relatie tot het aantrekken van ongedierte.

Aantasting leefgebied (beschermde) diersoorten

24. Reclamant merkt op dat het rapport van het Ecologisch adviesbureau is gedateerd d.d. 14 juni 2024 en dat het veldonderzoek heeft plaatsgehad op 13 maart 2023. Het rapport is derhalve gedateerd inmiddels zijn we al ruim twee jaar verder. Reclamant stelt dat in het gebied vleermuizen aanwezig zijn dan wel foerageren. Reclamant meent dat hier onvoldoende naar is gekeken en onvoldoende maatregelen zijn getroffen. Reclamant acht het onzorgvuldig dat géén aandacht althans onvoldoende aandacht is besteed aan het insectenveld en het aanwezige insectenhotel waar struikgewas en voor insecten aantrekkelijke begroeiing aanwezig is. Reclamant zal aanvullend een foto van het insectenveld en insectenhotel toezenden. Ten onrechte is hier naar de mening van reclamant niet zorgvuldig naar gekeken. Reclamant stelt dat ook de Scholekster en zwaluwen in het betreffende gebied aanwezig zijn. Naar de mening van reclamant dient is hier onvoldoende acht op geslagen. Tevens stelt reclamant dat het ontwerp

Omgevingsplan niet dan wel onvoldoende aansluit bij de doelstelling binnen de gemeente om de wijken te vergroenen.

C02/ Stikstofproblematiek

25. Reclamant heeft vraagtekens bij de onderliggende rapportages die bij de motivering van het bestreden Omgevingsplan zijn bijgevoegd. Reclamant vraagt zich derhalve af of wel in redelijkheid het bestreden Omgevingsplan kan voorzien in de bouw de appartementen gezien de huidige stikstofproblematiek.
- 26.

Aanbestedingsregels en eigendomssituatie

27. Reclamant vraagt zich af of de aanbesteding en de verwerving van de gronden door de projectontwikkelaar conform de Europese aanbestedingsregels hebben plaatsgevonden.

Ladder duurzame verstedelijking

28. Reclamant merkt op dat door het College weliswaar in de toelichting bij het Omgevingsplan wordt gesteld dat aan de criteria van de Ladder van de duurzame verstedelijking is voldaan. Echter een duidelijke vergelijking met de door reclamant genoemde alternatieve locaties ontbreekt volledig. Het komt reclamant voor dat er naar deze uitkomst is toe-geredeneerd gezien de grondpositie van de gemeente en gewenste verkoop aan de ontwikkelaar. Reclamant acht dit punt onvoldoende gemotiveerd.

PFAS

29. Reclamant werpt de vraag of met betrekking tot het bestreden Omgevingsplan en de bouw van het appartementencomplex voldoende aandacht is besteed aan de PFAS-problematiek. Reclamant wijst erop dat door bijvoorbeeld de gemeente Dordrecht wel duidelijke regels zijn gesteld over de PFAS/ PFOA-norm voor bouwen en bodem in een omgevingsplan. Reclamant stelt dat het Omgevingsplan op dit punt een draagkrachtige onderbouwing mist.

Watertoets

30. Reclamant heeft kennisgenomen van de notitie van Amitec d.d.4 juli 2024. Reclamant begrijpt dat het project een aanzienlijke verharding van het oppervlak tot gevolg heeft waardoor een groot aantal maatregelen moeten worden getroffen (aanbrengen kratten etc.). Voor reclamant is echter onvoldoende duidelijk hoe de samenloop met de bestaande situatie in de wijk is geregeld. Verder acht reclamant het van belang of wel voldoende rekening is gehouden met de toename van extreme weersituaties als gevolg van de klimaatverandering. Hoe is hier rekening mee gehouden?

Kernwaarden voor een gezonde leefomgeving

31. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Het is hierbij belangrijk dat gezondheid op een gelijkwaardige manier meeweegt in het omgevingsbeleid. Reclamant vraagt zich af of het College de GGZ wel voldoende bij de uitwerking van de plannen heeft betrokken en voldoende kennis heeft genomen van de "Kernwaarden voor een gezonde leefomgeving". Zo ziet kernwaarde 2 op het realiseren en instandhouden van "Aantrekkelijke plekken". Reclamant stelt dat door het verdwijnen van de groenstroken en het open karakter van de wijk en het plaatsen van een appartementengebouw de aantrekkelijkheid wordt aangetast.
32. Voorts verwijst reclamant naar kernwaarde 4 "Wonen en druk verkeer". Hieruit blijkt dat intensief verkeer veel lawaai en luchtverontreiniging geeft. Langdurig verblijven nabij drukke wegen (bijvoorbeeld woning, school, kinderdagverblijf of verzorgingshuis) geeft een verhoogd risico op hart- en vaatziekten en luchtwegaandoeningen. De groei van kinderlongen op dergelijke plekken blijft achter. Het horen van te veel of ongewenst

geluid kan niet alleen onprettig zijn, het kan dus ook gezondheidsschade toebrengen. Zo slapen mensen slecht vanwege geluidsoverlast of krijgen ze hoge bloeddruk en kan geluid de kans op een hartinfarct vergroten. Reclamant stelt dat het mogelijk maken van extra verkeersbewegingen en invoeren van een verkeersbestemming niet wenselijk is voor omwonenden/ schoolgaande kinderen/ kinderopvang,

33. Reclamant stelt dat ook de kernwaarde 9 "Prettig wonen" wordt aangetast. Belangrijk is dat uitzicht en buitenruimte het wooncomfort vergroten. Reclamant merkt op dat in het bestreden Omgevingsplan de groenstroken worden aangetast en bovendien twee bomen worden gekapt. Bovendien wordt de bebouwing verdicht. Dit alles is niet wenselijk voor de biodiversiteit en een gezond leefklimaat. Reclamant merkt op dat de GGD Kernwaarden Gezonde Leefomgeving handvatten geven om in gesprek te gaan binnen de gemeenten over een gezonde leefomgeving. Reclamant heeft echter nimmer ervaren dat deze kernwaarden centraal hebben gestaan bij de inloopsessies die door het College zijn georganiseerd. Reclamant acht dit niet zorgvuldig.

Participatie onder de Omgevingswet

34. Reclamant baart het zorgen dat zij nog veel mensen spreekt die als belanghebbende niet goed geïnformeerd of betrokken zijn geweest over het ontwerp Omgevingsplan, de inloopavonden en de publicatie (net voor/ net in de zomervakantie). Is in de gemeentelijke regelgeving een sanctie opgenomen als niet voldoende is geparticipeerd of is hier geen consequentie aan verbonden?

Reactie

1. De gemeente Bernheze heeft de aangeleverde motivering van het plan beoordeeld en kunnen concluderen dat er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving zijn beoordeeld, nader onderzocht en uiteindelijk afgewogen. De ontwikkeling heeft de afwijking van het vigerende omgevingsplan afgewogen en als wenselijk en haalbaar beoordeeld.
2. Stedenbouwkundig gezien is een woongebouw van 4 lagen op deze locatie op zijn plaats. Binnen de bestaande woonwijk, met grotendeels grondgebonden eengezinswoningen, is centraal een rechthoek gelegen waar afwijkende bebouwing staat met onder andere zorginstellingen en een school, waarvan een deel van de bebouwing nu al 4 woonlagen heeft. Het nieuw te bouwen appartementencomplex wordt onderdeel van dat rechthoek. Daarbij speelt ook dat de bestaande bebouwing op ruime afstand is gelegen van dit wooncomplex (een kleine 40 tot ruim 60 meter tot de naastgelegen bebouwing).
3. Momenteel is er sprake van een minder goed functionerende stedenbouwkundige structuur. Er is veel ruimte die niet ingekaderd wordt en de ruimte die er is wordt op een onevenwichtige manier doorsneden door de Mozartlaan en Verdilaan. Op de plek waar het gebouw is voorzien stond ooit de school. Deze is (na samenvoeging met een andere school?) in een compacter gebouw een stuk verderop terecht gekomen. De vrijgekomen ruimte heeft een parkeerbestemming gekregen en laat in de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur een gat over. De rechthoek tussen de wegen: Mozartlaan, Doctor Saal van Zwanenberglaan, Verdilaan, Hoogstraat is in de loop van de tijd ontwikkeld tot een stedenbouwkundig ensemble met een hogere dichtheid en een grovere korrel. Het woongebouw past goed in deze structuur. Betreft het parkeren is er een parkeeronderzoek gedaan naar de bezetting van de parkeerbehoefte in de buurt. Uit dit onderzoek komt dat er voldoende parkeerbehoefte is en er een toename aan parkeerplekken gerealiseerd wordt. Er is een inwonersbijeenkomst georganiseerd. Hier is een verslag van opgesteld en initiatiefnemer heeft aangegeven dat dit niet heeft geleid tot aanpassingen van het plan. Participatie heeft niet als voorwaarde dat het plan aangepast moet worden.
4. Het plangebied bevindt zich in een stedenbouwkundige enclave van grotere korrels met afwijkende functies t.o.v. de kleinere korrels in woonstraten gelegen aan de Mozartlaan,

Verdilaan Doctor Saal van Swanenberglaan en Hoogstraat. Door de bouwhoogte te relateren aan het vierlaagse woonzorgcomplex Heelwijk wordt de stedenbouwkundige enclave juist gecompleteerd. Daarbij is een hoogte van vier woonlagen in een dorp als Heesch niet vreemd. Het gebouw komt te staan op ruime afstand van bestaande grondgebonden woningen, waarvan een deel al drie woonlagen heeft. Daarnaast is er onderzoek gedaan naar de verkeersveiligheid en deze is positief beoordeeld.

5. Het plangebied bevindt zich in een stedenbouwkundige enclave van grotere korrels met afwijkende functies t.o.v. de kleinere korrels in woonstraten gelegen aan de Mozartlaan, Verdilaan Doctor Saal van Swanenberglaan en Hoogstraat. Door de bouwhoogte te relateren aan het vierlaagse woonzorgcomplex Heelwijk wordt de stedenbouwkundige enclave juist gecompleteerd. Daarbij is een hoogte van vier woonlagen in een dorp als Heesch niet vreemd. Het gebouw komt te staan op ruime afstand van bestaande grondgebonden woningen, waarvan een deel al drie woonlagen heeft.
6. Er is een mededeling m.e.r.-beoordeling opgesteld. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijke milieueffecten aanwezig zijn. Het college van B&W heeft daarom besloten dat voor de omgevingsplanwijziging geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden.
7. Voor zover relevant, de locaties aan de Meursstraat, Dommelstraat en Nistelrodeseweg zijn in particulier eigendom. Welke locatie aan de Biezenloop wordt bedoeld is niet duidelijk. Er is voor deze locatie gekozen omdat het centraal gelegen is in een bestaande woonwijk op een plek waar veel ruimte aanwezig is en waar aangesloten kan worden op een bestaand stedenbouwkundig netwerk. Momenteel is er sprake van een minder goed functionerende stedenbouwkundige structuur. Er is veel ruimte die niet ingekaderd wordt en de ruimte die er is wordt op een onevenwichtige manier doorsneden door de Mozartlaan en Verdilaan. Het nieuwe woongebouw geeft de mogelijkheid deze ongedefinieerde ruimte een kader te geven.
8. Er is juist wel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties: in een bestaand woongebied wordt op een plek waar veel ruimte is een woongebouw toegevoegd die daardoor zelfs de stedenbouwkundige structuur en beleving ten goede komt. De ruimte is door het ontbreken van een kader (morfologie/bebouwing) en een onhandige doorsnijding van de Mozartlaan en Verdilaan weinig bruikbaar. Juist op deze plek is verdichting (conform de Omgevingsvisie) in binnenstedelijk gebied goed mogelijk.
9. De kortste afstand van het nieuw te realiseren complex tot aan de woningen aan de Mozartlaan met huisnummers 43 t/m 49 is 37,7 meter. Dit is ruim voldoende om geen benauwend effect te geven. De afstand tot de woning van reclamant is zelfs 58 meter. Daarbij is een hoogte van vier woonlagen in een dorp als Heesch niet vreemd. Het gebouw komt te staan op ruime afstand van bestaande grondgebonden woningen, waarvan een deel al drie woonlagen heeft.
10. Het oorspronkelijke ontwerp van de wijk stamt uit het begin van de jaren '70. Op de plek waar het gebouw is voorzien stond ooit de school. Deze is (na samenvoeging met een andere school?) in een compacter gebouw een stuk verderop terecht gekomen. De vrijgekomen ruimte heeft een parkeerbestemming gekregen en laat in de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur een gat over. De rechthoek tussen de wegen: Mozartlaan, Doctor Saal van Zwanenberglaan, Verdilaan, Hoogstraat is in de loop van de tijd ontwikkeld tot een stedenbouwkundig ensemble met een hogere dichtheid en een grovere korrel. Het woongebouw past goed in deze structuur.
11. De stedenbouwkundige inpassing is in de onderbouwing gemotiveerd en als passend beoordeeld. Doordat er niet alleen op eigen terrein geparkeerd kan worden is er een aanvullend parkeeronderzoek gedaan naar de parkeerdruk. Hier is naar voren gekomen

dat er voldoende parkeergelegenheid is. De aanpassing van openbaar groen wordt financieel gecompenseerd via het groencompensatiefonds.

12. De grootste dichtheid van de gebouwen in de centrale rechthoek tussen de eerdergenoemde wegen zit aan de noordkant. Juist daar staat de omliggende bebouwing, van de Hoogstraat en de noordzijde van de Mozartlaan, dicht op de hogere gebouwen dan de woningen rond de zuidzijde van de Mozartlaan en Verdilaan in de buurt zullen staan van het woongebouw dat gepland is.
13. De kortste afstand van het nieuw te realiseren complex tot aan de woningen aan de Mozartlaan met huisnummers 43 t/m 49 is 37,7 meter. Deze afstand is veel groter dan de gemiddelde afstand tussen voorgevels en zal nauwelijks of niet tot afbreuk van privacy leiden. Van inkijk in de (achter)tuinen van burens is geen sprake. Alleen in de wintermaanden is er van beperkte schaduwvorming sprake. De bezonningsstudie is aan reclamant verstrekt zoals beloofd tijdens de inloopavond op 2 juli 2025 en is als bijlage bijgevoegd.
14. Met de teamcoördinator van de Emmausschool, Marie-Jet Vollebergh, is afgesteld wat de drukste dag en de drukste tijdstippen zijn. Dat is de woensdag tussen 8:20 en 8:35 uur en tussen 13:55 en 14:10 uur. Op deze dag en tijdstippen is het aanvullende parkeeronderzoek uitgevoerd.
15. Als gemeente proberen we altijd naar het grotere plaatje te kijken. Momenteel is de verkeersanalyse in Heesch in uitvoering. Hierin komen knelpunten naar voren en worden oplossingsrichtingen geschetst. Ook voor deze situatie.
16. Doordat er (te) veel overzicht is, nemen mensen meer risico en gaat de snelheid omhoog. De zichtlijnen blijven in de nieuwe situatie gewaarborgd, maar de snelheid kan wellicht afnemen.
17. De piekmomenten tijdens evenementen liggen vaak niet gelijk met het halen en brengen van kinderen. Hierdoor kunnen de parkeerplaatsen als dubbele functie functioneren. Hard rijden kan een gevolg zijn van de huidige open ruimte, waardoor er meer risico wordt genomen door het gevoel van veiligheid.
18. De nieuwe situatie sluit aan bij de parkeernorm en parkeeronderzoek die is gehouden op een reguliere (representatieve) doordeweekse dag. Hier zijn altijd uitzonderingen op, echter valt hier niet op in te richten. Vandaar dat wordt uitgegaan van de parkeernorm. De parkeerplaats is bedoeld voor parkeren en is niet ingericht voor rijlessen. Daarnaast blijft het schoolplein gewoon behouden.
19. BrabantWonen wil de appartementen verhuren aan een- en tweepersoons huishoudens. Uit ervaring weet BrabantWonen dat maximaal 60% van huurders van sociale huurappartementen beschikken over een auto.
20. De verkeersstroom voor de school is op 2 momenten per dag, bij brengen en halen van kinderen. Op die momenten zullen de meeste huurders van de appartementen naar hun werk zijn.
21. Het geluid dat ontstaat van een woongebouw in een woonwijk zal normaal gesproken niet van het niveau zijn dat er sprake is van overlast. Behalve dat individuele bewoners zich zouden kunnen misdragen, maar dat risico geldt voor elke woning, ook de bestaande woningen. En dat wordt niet als uitgangspunt gebruikt. Een gebouw als dit zal eerder voor een deel als geluidscherm dienen voor het geluid dat van het schoolplein komt.
22. Door het toepassen van de adviezen van het akoestisch onderzoeksbureau vinden er geen overschrijdingen plaats van het maximale geluidsniveau industrielaawaai. Op deze manier kan het plan doorgang vinden binnen de geluidsnormen die gelden.

23. Wanneer de gemeenteraad op 18 september het Grondstoffenplan ongewijzigd vaststelt, worden de afvalvoorzieningen bij appartementencomplexen verbeterd. Ondergrondse restafvalcontainers vervangen de huidige rolcontainers voor restafval. Ondergrondse containers veroorzaken minder stankoverlast en trekken minder ongedierte aan. Voor groente- fruit- en etensresten worden GFE-cocons geplaatst. Het melden van PMD-zakken die buiten het tijdsvenster van inzameling aan kroonringen hangen in de ZoGemeld-app en buurtgenoten aanspreken die de overlast veroorzaken, dragen bij aan het terugdringen van deze vorm van overlast.. Het achterwege laten van appartementen in de Mozartlaan - Verdilaan, draagt daar niet aan bij. Daarnaast wordt er een ondergrondse afvalcontainer gerealiseerd.
24. De genoemde data in de zienswijze kloppen met de rapportage. Alhoewel het veldbezoek langer dan twee jaar geleden heeft plaatsgehad zijn de conclusies nog steeds relevant, omdat ter plekke geen wijzigingen hebben plaatsgevonden aan de inrichting en ook regelmatig volgens nog steeds hetzelfde protocol wordt beheerd. In de rapportage is aandacht besteed aan foeragerende vleermuizen. Er is aangegeven dat alleen de bouwverlichting verstorend kan zijn, dus daarmee rekening moet worden gehouden. De ontwikkelaar volgt dit advies op. Potentiële aanwezigheid van zwaluwen is tijdens het veldbezoek beoordeeld, maar het is niet aannemelijk dat deze aanwezig zijn. Voor de andere vogels geldt de zorgplicht, eveneens beschreven in het rapport. De ontwikkelaar volgt dit advies op.
Het onderdeel insecten is door het ecologisch adviesbureau eveneens beoordeeld. In de rapportage is geconcludeerd dat gelet op het ontbreken van waardplanten, bijzondere habitateigenschappen, natuurlijke omstandigheden en de bekende verspreiding van beschermde libellen, vlinders en overige ongewervelde kan het voorkomen ervan redelijkerwijs uitgesloten worden.

Algemene opmerking reclamant

25. Er zijn AERIUS-berekeningen aangeleverd. Deze zijn beoordeeld en daaruit is geconcludeerd dat het plan niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op Nature 2000-gebieden.
26. De gemeente verkoopt de grond direct aan een woningcorporatie waar de gemeente prestatieafspraken mee heeft (hierna: toegelaten instelling) en niet aan een ontwikkelaar of bouwer.
In de contractuele afspraken is opgenomen dat de sociale huurwoningen voor ten minste 25 jaar in stand dienen te worden gehouden door een toegelaten instelling (in overeenstemming met het instandhoudingsbeleid voor sociale huur van de gemeente). Het direct 1:1 verkopen van grond door een gemeente aan een toegelate instelling mag op basis van de geldende jurisprudentie (Rechtbank Noord-Holland 6 oktober 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:8865)
27. De ladder van duurzame verstedelijking is gevolgd: er is aangetoond dat er behoefte is aan sociale woningbouw en er is daarvoor ruimte gevonden binnen bestaand stedelijk gebied.
28. Er is een verkennend bodemonderzoek gedaan. Uit het verkennend bodemonderzoek is gekomen dat de locatie geschikt is voor het geschikte gebruik. De resultaat van het bodemonderzoek zijn positief beoordeeld.
29. De huidige riolering in de wijk is nog relatief jong en overwegend gemengd (vuil en regenwater samen). Afkoppelen van regenwater gebeurt doorgaans als de oude riolering vervangen moet worden. Dit is doorgaans ongeveer 80 jaar na aanleg en is daarmee op grote schaal nog niet aan de orde.
Er wordt voldoende rekening gehouden met het veranderend klimaat. De waterbergingsopgave wordt opgelost binnen het plangebied en is gedimensioneerd op

een extreme bui van 70mm/m2 in een uur. De gemeente heeft hierom namelijk in 2024 de waterbergingseis verhoogd. De waterbergingseis is zelfs hoger dan die van het waterschap.

30. In het plan verdwijnt er voor een deel openbaar groen. Het college heeft hierover een besluit genomen. Vanuit het plan wordt er een bijdrage aan het groencompensatiefonds gedaan om het verdwenen openbaar groen te compenseren.
31. Er is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in relatie tot wonen en verblijven. Er is aangetoond dat het plan voorziet in een niet-in-betekende-mate aan extra verkeer. Er is dus geen nader onderzoek nodig omdat het project geen wezelijke invloed heeft op de luchtkwaliteit.
32. In het plan verdwijnt er voor een deel openbaar groen. Het college heeft hierover een besluit genomen. Vanuit het plan wordt er een bijdrage aan het groencompensatiefonds gedaan om het verdwenen openbaar groen te compenseren
33. De uitnodiging voor de omgevingsdialoog is naar 62 adressen gestuurd in de directe omgeving van de locatie.

Gevolgen voor het Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Mozartlaan Verdilaan

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Mozartlaan Verdilaan

Samenvatting

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

Niet deugdelijke economische onderbouwing plan en niet deugdelijke grondexploitatie

1. Cliënte verwijst naar de eerder door haar ingezonden zienswijze. Zij wenst deze herhaald en ingelast te beschouwen. In aanvulling hierop stelt cliënte dat de economisch onderbouwing van het plan en de grondexploitatie niet deugdelijk is. Zoals gebleken is bij de raadsvergadering die recentelijk heeft plaatsgehad staat vast dat er reeds sprake is van een exploitatietekort van maar liefst 48.000 Euro! Daarbij komt dat dit een voorlopige positieve inschatting is en het ook zo kan zijn dat het tekort nog vele malen groter kan uitpakken.
2. Het College hoeft niet opnieuw terug te koppelen aan de gemeenteraad. Er is derhalve sprake van een open einde regeling. Niet duidelijk is of het plan op ordentelijke wijze is te realiseren.
3. Dit klemmt temeer omdat in de economische onderbouwing en grondexploitatie onvoldoende is gekeken naar (goedkopere) alternatieven.
4. In die zin lijkt het College vooringenomen te zijn door enkel met 1 partij in zee te willen gaan op een locatie en daardoor onvoldoende rekening te houden met alle relevante feiten en omstandigheden en ingebrachte bezwaren van cliënte en omwonenden. Dat is niet zorgvuldig. Cliënte heeft eerder er al op gewezen dat dit vragen oproept aangaande of de (Europese) aanbestedingsrechtelijke regels zijn gevolgd.
5. Daarnaast vraagt cliënte zich af in het kader van de economische onderbouwing en grondexploitatie sprake is van Nationale of Europese subsidieverlening of is voldaan aan alle (Europese) mededingingsrechtelijke regelgeving. Cliënte verzoekt het College van B en W op dit punt duidelijkheid te verschaffen en transparant te zijn. Cliënte stelt dat momenteel geen sprake is van transparantie.
6. Cliënte stelt dat ten onrechte een salami tactiek door het College van B en W wordt toegepast. De gemeenteraad wordt de informatie in delen aangeleverd voor het besluitvormingsproces terwijl het totaaloverzicht ontbreekt en de andere ontwikkelingen in en rond het plangebied met impact er onvoldoende in zijn meegenomen.
7. Cliënte heeft ook vraagtekens of het aspect van de planschade (en wie deze gaat betalen) wel zorgvuldig is meegenomen in de uitwerking van de plannen.

Reactie

Niet deugdelijke economische onderbouwing plan en niet deugdelijke grondexploitatie

1. Reclamant voert aan dat de grondexploitatie niet deugdelijk is doordat deze met een tekort eindigt. De commissie BBV (Besluit Begroten en verantwoorden) heeft bepaald, dat dit toegestaan is zolang er besloten wordt om of een voorziening te treffen ter dekking van het tekort of direct een verlies te nemen wanneer het tekort zich voordoet.

Daarnaast bestaat er vanuit de regels omtrent kostenverhaal geen “tekort” in deze ontwikkeling. De gemeente past hier namelijk het compensatiefonds sociale woningbouw toe om het resterende gedeelte van het kostenverhaal (na aftrek van de grondopbrengsten) te dekken. Op grond van die regeling betalen initiatieven die niet voldoen aan de 30% sociale huur norm een bijdrage aan de gemeente. De gemeente zet die middelen in om op een alternatieve locatie (zoals hier) meer sociale huur te realiseren en het tekort aan kostenverhaalsruimte dat daarbij ontstaat te dekken. Dit is een vorm van verevening die wetgever expliciet mogelijk heeft gemaakt voor gemeenten. Gebruik hiervan heeft de gemeente Bernheze beleidsmatig vastgelegd in het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen | Lokale wet- en regelgeving.

Tot slot is een ontwikkeling ook niet economisch onuitvoerbaar als er niet voldoende ruimte is voor de gemeente om al haar kosten te verhalen middels gronduitgifte / wettelijk kostenverhaal. In het geval de voorgaande methoden zijn uitgeput moet de gemeente (slechts) bereid te zijn om het resterende tekort financieel te dekken uit eigen middelen om sprake laten zijn van economische uitvoerbaarheid. Dat is de gemeente met de vaststelling van de kaders bij dit plan.

2. Gemeente weerlegt de opmerking dat hier sprake zou zijn van een “open einde regeling”. Op grond van het programma kostenverhaal en financiële bijdragen mag er per woning niet meer worden onttrokken dan de gemeente per woning in het fonds ontvangt. De gestorte bijdrage is wisselend doordat deze afhankelijk is van het type afwijking. Deze is echter nooit lager dan € 11.000,- per volle sociale huurwoning die te weinig wordt gebouwd. Dit maakt dat het limiet op deze ontwikkeling van deze aftoppingsgrens op zijn minst bedraagt:
 - 17,5 extra sociale huurwoning * € 11.000,- = € 192.500,-.Na inzien van de gemeente is het ordentelijk verloop gewaarborgd in beleid. Zo moet het college op grond van artikel 6 lid 1 en 4 van Financiële verordening gemeente Bernheze 2024 | Lokale wet- en regelgeving de raad minimaal 2x per jaar middels tussentijdse rapportages informeren over de realisatie van deze ontwikkelingen.
3. De gemeente heeft in haar voorbereiding voor de woningbouwontwikkeling op deze locatie verschillende varianten onderzocht. De gemeente kiest daarbij niet per definitie voor de goedkoopste variant in realisatie. Zij kiest daarbij voor een uitwerking die voldoet aan de gewenste kwaliteitsstandaarden zoals ook opgenomen in het voor deze ontwikkeling opgestelde programma van Eisen.
4. Het direct 1:1 verkopen van grond door een gemeente aan een toegelaten instelling mag op basis van de geldende jurisprudentie (Rechtbank Noord-Holland 6 oktober 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:8865). Inhoudelijke bezwaren tegen de ruimtelijke procedure doen geen afbreuk aan het voorgaande.
5. Een toegelaten instelling voert middels deze sociale huurwoningen zogenaamde “Diensten van algemeen economisch belang” (DAEB) uit. Decentrale overheden (zoals gemeenten) mogen onderneming voorwaarden staatsteun verlenen aan ondernemingen die dit soort diensten uitvoeren. Op grond van artikel 61 lid 4 van het “Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015” mag de gemeente grondkostensubsidie verstrekken. Hierbij verkoopt zij grond onder de marktprijs. Zo’n gesubsidieerde prijs past de gemeente ook hier toe. De toegepaste prijs is gelijk aan de door het college vastgestelde prijs voor sociale huur kavels in de Grondprijzenbrief Bernheze 2025 | Lokale wet- en regelgeving. Meer informatie over toepassing van de Europese staatsteunregels bij woningcorporaties is te vinden op: Woningcorporaties en staatssteun - Europa decentraal.
6. Wanneer het voor het college duidelijk is dat een grondexploitatie een negatief saldo zal bevatten of dreigt te bevatten dan dient zij deze conform artikel 5 lid 10 sub a van de Financiële verordening gemeente Bernheze 2024 | Lokale wet- en regelgeving eerst voor besluitvorming aan de raad voor te leggen. Het hebben van de financiële dekking vanuit de raad is ook noodzakelijk voor het college om de planuitwerking op te kunnen pakken en het TAM-omgevingsplan ter besluitvorming te kunnen voorleggen aan de raad. Het college heeft met het splitsen van het besluit over de negatieve grondexploitatie van de planologische procedure gehandeld in overeenstemming met het door de raad vastgestelde beleid. De impact op en van de omgeving op deze ontwikkeling zijn meegenomen in de ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties) beoordeling die onderdeel is van

de procedure om te komen tot het “*Ontwerp Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22m ‘Mozartlaan-Verdilaan’*”.

7. Onder de omgevingswet is planschade juridisch opgevolgd door nadeelcompensatie. Daartoe is een NSRA (nadeelschaderisicoanalyse) uitgevoerd. Hieruit is geen verwachte schade naar voren gekomen die boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt. In het geval hier toch meerkosten uit vloeien zijn er afspraken ter dekking van de meerkosten gemaakt met de woningcorporatie. De financiële risico hiervan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd.

Zienswijze 2c aanvullend, d.d. 6 oktober 2025, binnengekomen 6 oktober 2025, D/116340

Samenvatting

Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze aanvullende stukken aan:

1. Rapportage van UMBA d.d. 3 oktober 2025
2. Foto's situatie 'ter plekke, waaruit drukte bij de school aan de Mozartlaan/Verdilaan en vanuit Franckstraat blijkt

Reactie

De aangeleverde stukken zijn meegenomen in de beantwoording van zienswijze 2a en 2b.

Zienswijze 3 d.d. 9 september 2025, binnengekomen 10 september 2025, D/113988

Samenvatting

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

Parkeerproblematiek

1. In de toelichting op het ontwerp-omgevingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte ruim wordt opgevangen en dat er geen knelpunten te verwachten zijn. Volgens reclamanten is deze conclusie onjuist. Het oordeel is gebaseerd op parkeeronderzoeken die slechts zijn uitgevoerd op dinsdag, woensdag en zaterdag en bovendien op beperkte tijdstippen in de ochtend. De grootste drukte in de wijk doet zich echter voor tussen 7:30 en 8:30 uur, wanneer ouders kinderen naar school en kinderopvang brengen. Juist deze piekmomenten zijn buiten beschouwing gelaten. Ook is het opvallend dat de metingen niet zijn verricht op de dagen die bekend staan als de drukste dagen bij de kinderopvang, namelijk maandag, dinsdag en donderdag.
2. Ook wordt er in de berekeningen uitgegaan van een autobezit van 0,6 per huishouden. Daarbij is geen rekening gehouden met de vele bedrijfswagens die al in de wijk aanwezig zijn en die niet op naam van de sociale huurders staan, maar wel in de openbare ruimte worden geparkeerd.
3. Verder wordt in de planstukken geen eerlijk beeld geschetst van het aantal nieuwe parkeerplaatsen. Omdat een bestaande parkeerplaats verdwijnt, worden de extra plekken aan de Verdilaan grotendeels in beslag genomen door compensatie van dit verlies. De uitbreiding leidt in feite slechts tot acht à negen extra parkeerplaatsen. Dit aantal schiet tekort om de werkelijke behoefte op te vangen en voldoet niet aan de geldende parkeernormen.
4. Bovendien liggen de nieuwe parkeerplaatsen op aanzienlijke afstand van de ingang van het appartementencomplex. Het is te verwachten dat bewoners daardoor zullen kiezen voor de omliggende woonstraten, waardoor de parkeerdruk in de wijk verder zal toenemen.

Groencompensatie

5. Door de realisatie van de parkeerplaatsen wordt bestaand groen in de directe omgeving onttrokken. In het plan is opgenomen dat dit groen gecompenseerd dient te worden. Reclamanten hebben begrepen dat hiervoor een groenvoorzieningenfonds bestaat waarin een geldbedrag zal worden gestort. Tot op heden is echter volstrekt onduidelijk

op welke wijze de groencompensatie daadwerkelijk gestalte zal krijgen. Er is niet inzichtelijk gemaakt waar binnen de wijk nieuw groen zal worden aangelegd en of dit ook in de directe omgeving van reclamanten terug te vinden zal zijn. Dit roept bij reclamanten de vraag op hoe zij hiervan op de hoogte worden gesteld en of zij bij dit proces worden betrokken. Reclamanten verzoeken om duidelijkheid over de concrete invulling van de groencompensatie, de locatie(s) waar zal plaatsvinden en de wijze waarop hierover met bewoners wordt gecommuniceerd.

Verkeersveiligheid

6. Reclamanten wijzen er verder op dat de bouwlocatie direct grenst aan basisschool Emmaus en de kiss-and-ride zone. De verkeersveiligheid van schoolgaande kinderen en omwonenden is nu al een aandachtspunt en zal door het plan aanzienlijk verslechteren. Het appartementencomplex zal het huidige vrije zicht op de zebrapaden wegnemen, waardoor kinderen en omwonenden niet langer goed kunnen inschatten of oversteken veilig is. Daar komt bij dat de nieuwe in- en uitrit van het parkeerterrein direct uitkomt op een voetpad dat juist intensief wordt gebruikt door kinderen op weg naar school. Zeker rond schooltijd, wanneer de parkeerplaats vol staat, zullen opstoppen en gevaarlijke situaties ontstaan. In de toelichting op het ontwerpplan ontbreekt een concrete beoordeling van deze veiligheidsrisico's. Daarmee is niet voldaan aan de zorgvuldigheid die vereist is bij de voorbereiding van een omgevingsplan.

Alternatieve locaties

7. Daarnaast merken reclamanten op dat binnen de kern Heesch meerdere alternatieve locaties beschikbaar zijn voor sociale woningbouw. Uit de stukken blijkt echter niet dat de gemeente deze alternatieven serieus heeft onderzocht of afgewogen. Dit gebrek aan een zorgvuldige alternatieven afweging maakt dat het plan onvoldoende is onderbouwd en dus niet kan worden aangemerkt als een plan waarbij zonder meer sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoogte van het appartementencomplex en schaduwwerking

8. Tot slot maken reclamanten bezwaar tegen de hoogte van het toekomstige appartementencomplex. Het gebouw zal maximaal 13 meter hoog worden en daardoor onevenredige gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat van reclamanten. Het complex zal een forse schaduw werpen op hun perceel en woning.
9. Reclamanten hebben bovendien geïnvesteerd in zonnepanelen op hun dak. Zij verwachten dat deze door de schaduwwerking aanzienlijk minder zullen opbrengen, waardoor zij financieel worden benadeeld. Ook tast de hoogte van het gebouw het open en groene karakter van de wijk aan, dat juist kenmerkend is voor deze buurt. Het plan voorziet niet in maatregelen of compenserende voorzieningen om deze nadelige effecten te beperken. Daarmee wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van reclamanten.

Reactie

Parkeerproblematiek

1. Het aanvullende parkeeronderzoek is uitgevoerd op woensdag, rond de tijd van halen en brengen (8:20 en 14:00). Deze tijdstippen zijn bepaald in overleg met de school omdat dit de drukste tijdstippen zouden zijn.
2. Er is niet gerekend met "autobezit", maar met parkeernormen. Parkeernormen zijn gebaseerd op gemiddelden, waarbij ook bedrijfswagens zijn meegenomen in de norm.
3. Momenteel bevinden er zich 47 parkeerplaatsen achter de Emmausschool en 16 t.p.v. de Verdilaan nummers 90 t/m 118 (inclusief de 6 ter hoogte van nummers 114 t/m 118), een totaal van 63 parkeerplaatsen. Dit worden er resp. 28 en 47 (inclusief de 6 ter hoogte van nummers 114 t/m 118) zodat het totaal op 75 uitkomt. Per saldo dus een toename van 12 parkeerplaatsen.
4. De parkeerplaatsen bevinden zich binnen 100 meter van de ingang van het complex.

Groencompensatie

5. Op basis van de voorwaarden gesteld bij invoering van het groencompensatiefonds dient compensatie binnen 5 jaar plaats te vinden na storting in het compensatiefonds. Storting vindt plaats na onherroepelijke worden van het Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22m 'Mozartlaan-Verdilaan'. Dit sluit ook aan op de reguliere praktijk van groenrealisatie bij Tam-omgevingsplannen die voldoen aan de groennorm. De doorlooptijd van vaststelling plan – bouwrijp maken – bouw van de woningen – woonrijp maken – aanleg groenvoorzieningen beslaat over het algemeen een periode van tussen de 3 en 5 jaar.

Uitvoering van de groencompensatie vindt plaats als onderdeel van het grotere wijkvergroeningsproject van Bernheze. Dit doet de gemeente om de middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten. Het is daarmee niet mogelijk om exact aan te geven welk gedeelte van de vergroening van de wijken exact valt toe te wijzen aan het bedrag. Wel dient er binnen het project netto 1.141 m² aan openbaar groen te worden toegevoegd binnen de wijken Heelwijk en/of Wagnerplein.

De gemeente creëert participatiemomenten voor omwonende en kondigt de projecten aan via de website van de gemeente: <https://www.bernheze.org/projecten/vergroenen-wijken/>. Voor de exacte methodes waarop omwonende worden betrokken sluit de gemeente aan bij het communicatiebeleid wat op moment van uitvoering van kracht is in de gemeente Bernheze.

Verkeersveiligheid

6. Het plangebied begeeft zich in een 30 km/u-zone, waardoor dit voldoende veilig zou moeten zijn. De directie van de Emmausschool en de bestuurder van de overkoepelende scholenorganisatie Filios zien hier geen problemen. Ook is het plan besproken met de secretaris/projectleider van Veilig Verkeer Nederland voor wat betreft de verkeersveiligheid. Die heeft wat aanbevelingen gedaan waarmee rekening is gehouden zoals een fysieke scheiding tussen het parkeerterrein en de kiss & ride strook. Zijn belangrijkste opmerking was dat de infrastructuur rondom een school nog zo goed en veilig kan zijn ontworpen maar dat de veiligheid alleen kan worden gegarandeerd als de ouders zich aan de regels houden.

Alternatieve locaties

7. De ladder van duurzame verstedelijking is gevolgd: er is aangetoond dat er behoefte is aan sociale woningbouw en er is daarvoor ruimte gevonden binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee voldaan aan de zorgvuldige afweging die nodig is voor het toevoegen van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Hoogte van het appartementencomplex en schaduwwerking

8. De kortste afstand van het nieuw te realiseren complex tot aan de woningen aan de Mozartlaan met huisnummers 43 t/m 49 is 37,7 meter. Deze afstand is veel groter dan de gemiddelde afstand tussen voorgevels en zal nauwelijks of niet tot afbreuk van privacy leiden. Van inkijk in de (achter)tuinen van burens is geen sprake. Alleen in de wintermaanden is er van beperkte schaduwvorming sprake.
9. Schaduw op zonnepanelen: de afstand is ca. 40 meter, het hoogteverschil in dakrand nieuwe gebouw en dak van de bestaande woning is ca. 4,7 meter. Dat is een hoek met 6,7 graden. Daardoor zal er hooguit het laatste uur geen zon zijn op de panelen. Dat is ook het moment dat de zon zo laag staat dat er zeer weinig opbrengst zal zijn. Er is een nadeelcompensatierisicoanalyse uitgevoerd als onderdeel van de uitwerking van dit project. Hierin wordt uitgegaan van een zogenaamd "worst case" scenario van de uitwerking van dit project onder de planologische regels. Het resultaat van dit onderzoek is dat geen van de woningen in de omgeving schade ondervindt die boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt. Mocht reclamant van mening zijn dat zij toch meer schade ondervindt dan het normaal maatschappelijk risico dan is zij vrij hiertoe een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen bij de gemeente nadat het TAM-omgevingsplan onherroepelijk is geworden.

Zienswijze 4, d.d. 4 september 2025, binnengekomen 8 september 2025, D/113921

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

Samenvatting/reactie

1. Inhoudelijk identiek aan zienswijze 2a.