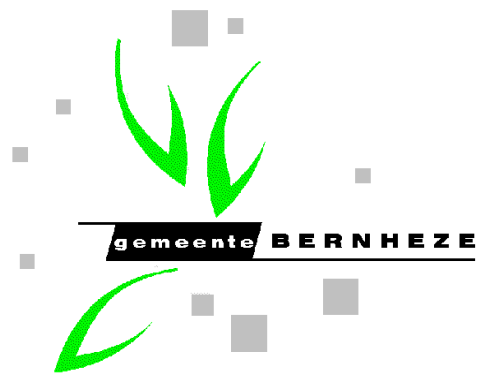




Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Wijzigingsplan

‘Lange Kruisdelstraat 5b, Heeswijk-Dinther’

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

Nota van zienswijzen

Zienswijzefase

Op 17 mei 2022 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerp wijzigingsplan 'Lange kruisdelstraat 5b, Heeswijk-Dinther' (planidentificatie NL.IMRO.1721.WPLKruisdelstr5bHD-ow01) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft vervolgens van 26 mei 2022 tot en met 7 juli 2022 ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerp wijzigingsplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van deze overlegpartners ontvingen wij binnen deze termijn één reactie.

Alle stukken konden gedurende deze periode op afspraak worden ingezien op het gemeentehuis, **evenals** digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerp TAM-Omgevingsplan.

Zienswijzen

De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn 2 zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

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

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijzen	d.d.	ingekomen	Kenmerk
Zienswijze 1	28 juni 2022	28 juni 2022	3562
Zienswijze 2	6 juli 2022	6 juli 2022	

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 wijzigingsplan zijn. De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan.

Zienswijze 1 – d.d. 28 juni 2022, binnengekomen 28 juni 2022, Djuma nr. 3562

Samenvatting

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

1. Volgens de reclamant moet het bouwvlak niet van vorm veranderd worden maar aangepast worden zodat de woning aan de Lange Kruisdelstraat 5 onttrokken wordt aan het (agraris) bouwvlak. Er zou geen sprake meer zijn van het gebruik van deze woning als bedrijfswoning.
2. Reclamant is van oordeel dat het veranderen van de vorm ter plaatse van het kadastrale perceelnummer 1066 niet juist is. Dit zou een inkrimping van het bouwvlak van de woonboerderij op nummer 5 betekenen.
3. Reclamant geeft aan dat als de eigenaar van de paardenhouderij de woonboerderij met huisnummer 5 koopt van de reclamant, deze woning als plattelandswoning of burgerwoning in gebruik genomen kan worden via het doorlopen van een bestemmingsplanwijziging.

Reactie

1. Voorliggende procedure betreft een wijzigingsprocedure conform artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan is opgesteld om de intensieve veehouderij op de locatie te beëindigen en de vorm van het bouwvlak te veranderen, zodat de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak gesitueerd zal zijn. Hierbij wordt gebruik gemaakt bij twee wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen:
 - a. Artikel 2.2, lid b van het bestemmingsplan 'Herziening Vrijkomende Agrarische Bebouwing Bernheze 2018' (vastgesteld op 10 december 2020) en;
 - b. Artikel 3.9.1, lid b van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' (vastgesteld op 28 mei 2015).

De door reclamant bedoelde woning betreft een bedrijfswoning die oorspronkelijk bij het agrarisch bedrijf ter plaatse hoort. Zo is dat ook planologisch geregeld in het thans vigerende bestemmingsplan buitengebied. Het afsplitsen van de woning van het agrarisch bedrijf is geen onderdeel van voorliggend plan. Behoudens dat afsplitsing van bedrijfswoningen in beginsel niet gewenst is, is de woning nodig voor de bedrijfsvoering (paardenhouderij). Bovendien is afsplitsing van een woning niet mogelijk via een wijzigingsprocedure maar zal daarvoor een bestemmingsplanherziening doorlopen moeten worden.

2. Het wijzigingsplan is opgesteld om binnen het plangebied het exploiteren van een intensieve veehouderij onmogelijk te maken én de vorm van het bouwvlak te veranderen, zodat de bestaande bebouwing daarbinnen valt. Een gedeelte van het kadastrale perceel 1066 is inderdaad betrokken bij deze vormverandering. Dit kadastrale perceel is niet in eigendom van de initiatiefnemer waardoor hier een bedoeld deel van het bouwvlak niet benut kan worden ten behoeve van de bedrijfsvoering.

In het ontwerpbestemmingsplan is een aanpassing van het bouwvlak voorgesteld waarbij toch een deel van perceel 1066 als bouwvlak is opgenomen. Dit zal aangepast moeten worden waarbij de perceelsgrens ook de grens van het bouwvlak zal zijn. De erfverharding die buiten het (nieuwe) bouwvlak zal liggen, zal verwijderd of verplaatst worden. Voor de bedrijfswoning aan de Lange Kruisdelstraat 5 is geen 'eigen' bouwvlak van toepassing. Deze woning maakt planologisch-juridisch integraal onderdeel uit van de bedrijfsvoering van de Lange Kruisdelstraat 5b. De stelling van de reclamant dat het

verwijderen van het bouwvlak, voor zo ver deze was geprojecteerd op perceel 1066, een inkrimping zou betekenen voor de woonboerderij aan de Lange Kruisdelstraat 5, ondersteunen wij daardoor niet.

3. Voorliggende procedure betreft een wijzigingsprocedure conform artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan is opgesteld om binnen het plangebied het exploiteren van intensieve veehouderij onmogelijk te maken én de vorm van het bouwvlak te veranderen, zodat de bestaande bebouwing daarbinnen valt. De woning op het adres Lange Kruisdelstraat 5 wordt opnieuw als bedrijfswoning bestemd. Het is daarmee niet mogelijk om de woning als plattelandswoning of burgerwoning te gebruiken. Om dat mogelijk te maken zal er een aanpassing van het bestemmingsplan moeten worden doorgevoerd. De gemeente kan in voorliggende wijzigingsplanprocedure geen standpunt innemen over mogelijke toekomstige ontwikkelingen of procedures.

Gevolgen voor het wijzigingsplan:

1. Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassen van het wijzigingsplan. Het bouwvlak, zoals aangegeven op de verbeelding, wordt aangepast. De grens tussen de percelen 1065 en 1066 zal daarbij als grens dienen voor de noordzijde van het bouwvlak van het bedrijf aan de Lange Kruisdelstraat 5b. De bedrijfswoning aan de Lange Kruisdelstraat 5 blijft planologisch deel uit maken van het bedrijf en derhalve als (2^e) bedrijfswoning binnen het bouwvlak geprojecteerd blijven. De zuidgrens van het nieuwe bouwvlak zal eveneens worden aangepast. Hier zal de oorspronkelijke bouwvlakgrens worden teruggebracht.

Zienswijze 2 – d.d. 6 juli 2022, binnengekomen op 6 juli 2022

Samenvatting

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

1. Reclamant geeft aan dat het plan is voorzien in een paardenbak aan de noordkant van het perceel, waar deze nu ook al aanwezig is. Aan die zijde ligt een waterloop die in de Keur en leggen aangemerkt is al 'a-watergang'. Gezien het belang voor de waterhuishouding, is deze watergang voorzien van een ruimtelijk relevante beschermingszone voor beheer en onderhoud, tot 5 meter vanaf de insteek. Daar mogen geen objecten of obstakels zoals hekwerken of beplanting worden geplaatst. In het ontwerp-wijzigingsplan wordt het bouwvlak zodanig van vorm veranderd, dat het over de beschermingszone heen komt te liggen. Reclamant verzoekt het bouwvlak dusdanig aan te passen, zodat deze niet in strijd is met de Keur.

Reactie

1. In het ontwerp-wijzigingsplan is een gedeelte van het bouwvlak gelegen in de beschermingszone van de naastgelegen a-watergang. Deze beschermingszone heeft in dit plan de dubbelbestemming 'Waterstaat – beschermingszone watergang' toegekend gekregen. Op de voor 'Waterstaat – beschermingszone watergang' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd. Op dit moment is de aanwezige paardenbak niet omheind en is er dus geen bebouwing aanwezig binnen deze beschermingszone. Dit zal door het voorliggend plan niet wijzigen.

Het wijzigingsplan is opgesteld om de intensieve veehouderij op de locatie te beëindigen en de vorm van het bouwvlak te veranderen, zodat de bestaande bebouwing daarbinnen valt. Ook de paardenbak valt hierdoor binnen het bouwvlak, zodat dit ook in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het wijzigingsplan

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan.

Overzicht ambtshalve wijzigingen

Toelichting

- Paragraaf 3.3.2. is toegevoegd waarbij er nader ingegaan wordt op de Omgevingsvisie Bernheze 20240.
- De AERIUS berekening is bijgewerkt en toegevoegd onder bijlage 2, 3, 5 en 6 van de plantoelichting.