

Nota van zienswijzen

- ontwerp wijzigingsplan 'Maasstraat 14 te Heesch, gemeente Bernheze' -

Voorliggende nota zienswijzen heeft betrekking op het ontwerp wijzigingsplan 'Maasstraat 14 te Heesch'.

Het ontwerp wijzigingsplan 'Maasstraat 14 te Heesch' heeft gedurende een termijn van 6 weken, van 12 maart 2015 tot en met 23 april 2015, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen op het plan te reageren.

In voorliggende nota worden de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1 – Maasstraat 15 te Heesch

d.d. 29 mei 2015

Samenvatting zienswijze

Indiener geeft aan dat met het initiatief het uitzicht op de landelijke omgeving wordt verminderd en de waarde van het woongenot aangetast.

Beantwoording zienswijze

In de huidige situatie is op het perceel een tweetal bedrijfsgebouwen aanwezig. Bezien vanuit de locatie Maasstraat 15 zijn deze over nagenoeg de gehele breedte van het perceel van Maasstraat 14 gesitueerd. Aan deze kant is voor het perceel Maasstraat 15 in de huidige situatie geen uitzicht aanwezig naar agrarische gronden. De nieuwe woning en met bijgebouw zullen op dezelfde plek als de huidige bebouwing gerealiseerd worden. Qua goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij maatvoeringen van de huidige bebouwing, het geldend bestemmingsplan en schaal en maat van omliggende woningen (1 laag met kap). Het uitzicht vanuit Maasstraat 15 wordt door het initiatief niet verminderd.

Consequenties wijzigingsplan

De ingediende zienswijze is ongegrond en heeft geen consequenties voor het wijzigingsplan.

Zienswijze 2 – Meursstraat 13 te Heesch

d.d. 8 mei 2015

Samenvatting zienswijze

Indiener voert de volgende zaken aan

- a. Bij het wijzigingsplan is een akoestisch onderzoek opgenomen. Hierin is de nieuwe woning niet opgenomen.
- b. In het onderzoek staan 7 patiowoningen getekend. De geldende bestemming is agrarisch en niet wonen. Wat is de stand van zaken ten aanzien van dit project.
- c. De achtergrens in het voorstel komt niet overeen met de kadastrale grens van het perceel. Gevraagd wordt om een zone 'geen (bij) gebouwen'.
- d. Eventuele waardedaling c.q. planschade is niet in het plan opgenomen.

Beantwoording zienswijze

- a. De opmerking is correct. Het akoestisch onderzoek is niet specifiek uitgevoerd voor de betreffende nieuwe woning. Het betreffende akoestisch onderzoek is als referentieonderzoek toegepast. Uitgaande van de berekeningen uit het onderzoek kan door middel van interpolatie worden gesteld dat bij de nieuwe woning aan de Maasstraat 14 de maximaal toelaatbare waarde niet wordt overschreden, maar dat aan de voorkeursgrenswaarde niet wordt voldaan. Dit akoestisch onderzoek geeft hiermee voldoende onderbouwing en motivatie op basis waarvan het verzoek voor hogere grenswaarde wordt aangevraagd voor. De procedure hiervoor wordt gelijktijdig met de wijzigingsplanprocedure doorlopen.
- b. De mogelijke ontwikkeling van de 7 patiowoningen staat los van het voorliggende initiatief van de nieuwe woning aan de Maasstraat 14. Voor de ontwikkeling van de 7 patiowoningen zal te zijner tijd een eigen procedure worden gevolgd. Het heeft geen gevolgen voor de ontwikkeling van de nieuwe woning aan de Maasstraat 14 en het bijbehorende wijzigingsplan.
- c. De opmerking is correct. De grens van de bestemming “Wonen” komt inderdaad niet overeen met de kadastrale perceelsgrens. Dat is in voorliggend geval echter ook niet noodzakelijk. De bestemmingsgrens komt overeen met de huidige grens van de woonbestemming op deze locatie, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Daarom is deze grens aangehouden. Er is geen reden om de begrenzing van het bestemmingsvlak “Wonen” te wijzigen. Binnen dit bestemmingsvlak moeten de hoofd- en bijgebouwen gerealiseerd worden. Buiten de bestemming “Wonen” geldt de bestemming “Agrarisch” van het bestemmingsplan ‘De Kommen van Bernheze’. De regeling ten aanzien van eventuele bebouwing op dit gedeelte van het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan ‘De kommen van Bernheze’.
- d. De opmerking is correct. Voor het plan is een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Bernheze opgesteld. Daarin is opgenomen dat eventuele gevolgen van planschade voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Een aanvraag voor een planschadevergoeding dient men - indien men op de schadepeildatum eigenaar was - bij het college van burgemeester en wethouders in. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan of wijzigingsplan waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is. Bij de beoordeling van de schade wordt rekening gehouden met het 'normaal maatschappelijk risico' (6.2 lid 1 Wro). Dit is schade die elke burger behoort te dragen. Deze schade is op in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaak gesteld, dan wel op 2% van het inkomen ingeval van inkomensderving.

Consequenties wijzigingsplan

De zienswijze onder punt a, b en d zijn gegrond, maar leiden niet tot aanpassingen in het wijzigingsplan. De zienswijze onder punt c is ongegrond. Het wijzigingsplan wordt niet aangepast.