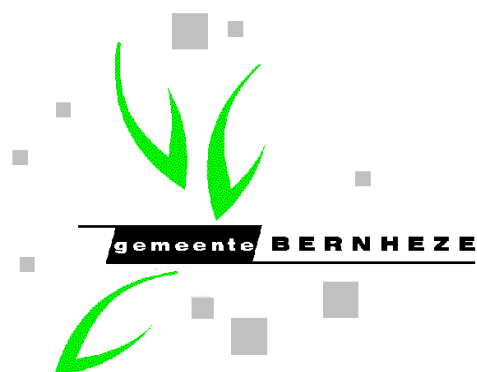




Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Wijzigingsplan Maasstraat ong. nabij 8, Heesch

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

Zienswijzefase

Op 20 december 2023 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerpwijzigingsplan Maasstraat ong., nabij 8, Heesch' (NL.IMRO.172.WPMAasstraatHSC-vg-01.) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerpwijzigingsplan heeft vervolgens van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerpwijzigingsplan 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 een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpwijzigingsplan.

Zienswijze

De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn 6 zienswijze 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	25 januari 2024	26 januari 2024	57764
Zienswijze 2	24 januari 2024	25 januari 2024	57627
Zienswijze 3	24 januari 2024	25 januari 2024	57634
Zienswijze 4	24 januari 2024	25 januari 2024	57631
Zienswijze 5	30 januari 2024	31 januari 2024	58262
Zienswijze 6	30 januari 2024	31 januari 2024	58142

Conclusie

De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerpwijzigingsplan 'Maasstraat ong., nabij 8, Heesch'.

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. 25 januari 2024, binnengekomen 26 januari 2024,
D/57764**

Samenvatting

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

1. Reclamant wijst erop dat dit plan grote gevolgen heeft voor het woongenot en dat het vrije, landelijke karakteristieke uitzicht door dit voornemen dusdanig wordt beïnvloedt.

2. Reclamant geeft aan dat de drie seniorenwoningen welke onder 1 langgevelkap worden gebouwd, niet overeenkomen met de bestaande lintbebouwing aan de Maasstraat. Het blok wordt namelijk haaks aan de straat gebouwd.

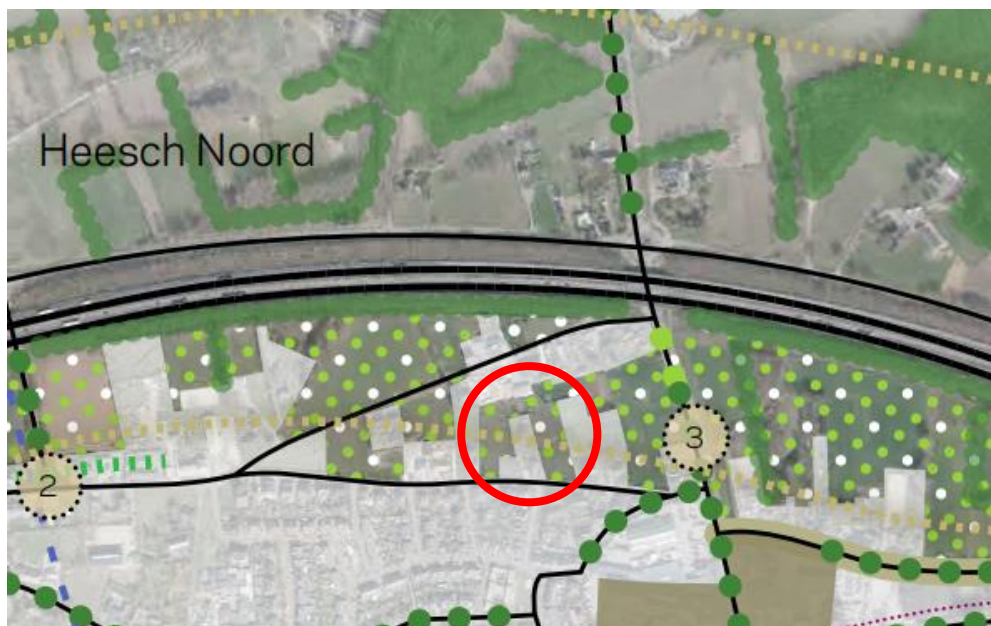
3. Reclamant merkt op dat in het plangebied tegenover nummer 7 en 9 een strook grond links en achter de te bouwen vrijstaande woning wordt aangeduid als gezamenlijk terrein. De reclamant verzoekt in de regels een onderhoudsplicht op te nemen voor de eigenaren van de woningen in dit plan.

4. Reclamant geeft aan dat de geschakelde woningen totaal niet passen in het fraaie straatbeeld. Aan de Maasstraat staan uitsluitend vrijstaande woningen met een open, landelijk karakter. De voorgenomen woningen passen niet in deze straat, het straatbeeld wordt nadelig aangetast.

5. Reclamant wijst erop dat de Maasstraat in het gebied Noordrand Heesch ligt. Een gebied dat zich laat beschrijven als een overgangsgebied stad-landschap. Centraal in het bestaande gebied en de strategie die voor dit gebied is opgesteld, staat het versterken van de landschapswaarden en de groene visie voor dit gebied. Termen als: buurtschappelijk gebied en kleinschaligheid zijn leidend voor deze omgeving. Op de kaart bij de Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch (zie ook toelichting op dit wijzigingsgebied) staat precies het gebied waarop dit wijzigingsplan ziet aangeduid als "doorkijk". De reclamant is van mening dat dit open en groene karakter behouden moet blijven. Dit plan is dus in strijd met die ontwikkelingsvisie en het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" welke is vastgesteld in 2011. En reclamant verzoekt om geen medewerking te verlenen aan het vaststellen van dit wijzigingsplan.

Reactie gemeente

Reactie 1. In de 'Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch' (2009) is vastgesteld dat enige verdichting wordt toegestaan, maar dat daarnaast ook bepaalde doorkijkjes open moeten blijven. Daarnaast is in 2021 de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Bernheze' opgesteld waarin ook uitspraken worden gedaan over dit gebied. In de gebiedsvisie is het gehele gebied ten noorden van Heesch aangewezen voor 'transformatie dorpsrand'. Dat betekent dat een aantal kernrandzones goede kansen bieden voor een transformatie en hier is ruimte voor ontwikkelingen met een economische en maatschappelijke component, zoals kleinschalige en landschappelijke woonmilieus, een zorglandschap, recreatieve functies, kleinschalige duurzame energie, duurzame landbouw en ruimte voor ontmoeting. Hier ligt de nadruk op het dynamische component.



Gebiedsvisie Heesch: aanduiding 'transformatie dorpsrand'

Dit laat zien dat beide gebiedsvisies verdichting op deze locatie toelaten.

Reactie 2. De Maasstraat wordt gekarakteriseerd als een lint, echter, dit impliceert niet automatisch dat lintbebouwing in alle gevallen gewenst is. Historisch gezien dient de Maasstraat als een oude landelijke weg en behoudt het zijn lijnvormige kenmerken. Maar, het gebied tussen de Maasstraat en de A59 snelweg staat momenteel onder aanzienlijke druk van verstedelijking. Deze verstedelijking vindt plaats zonder een gestructureerd plan, wat resulteert in bebouwing met open ruimtes langs de straten voor nieuwe woningen. Hierdoor ontstaan uitgestrekte straten met aaneengesloten bebouwing. Bovendien zijn de kavels langs de straten in de omgeving, waaronder de Meursstraat en de Kerkweg, diep van aard.

Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het wenselijk om variatie te creëren. Een mogelijkheid is om op een nieuw open terrein niet langer de volgende woning in het bestaande lint te plaatsen, maar eerder om een cluster van woningen te ontwikkelen door middel van een erfconcept, geïnspireerd op traditionele boerderijerven. Zo'n opzet omvat een hoofdwoning met bijbehorend een bouwvolume, dat achter de hoofdwoning is gepositioneerd en het karakter van een schuur aanneemt. In het plan aan de Maasstraat ong., gaat het over de drie ouderenwoningen die dwars op de weg zijn geplaatst. Deze bewuste compositie is ontworpen om de eerder genoemde nadelen van lintbebouwing op te vangen.

Reactie 3. Onderhoud van groen en/of gezamenlijk terrein ter plaatse van het perceel wordt niet geregeld overeenkomstig van het wettelijk kader waarop het besluit is genomen (Wro) en wordt niet geborgd in de regels of verbeelding van voorliggend wijzigingsplan. Ter plekke is een landschapsplan opgesteld waarmee ter plaatse wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing en de aanleg van diverse natuurlijke en landschappelijke elementen. Hierbij dient de initiatiefnemer ook rekening te houden met eventueel onderhoud van het perceel. De landschappelijke inpassing is juridisch bindend – als voorwaardelijke verplichting – opgenomen in de planregels (zie artikel 5.3.3).

Reactie 4. Het wijzigingsplan voldoet aan de eisen van de in het bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduiding met wijzigingsbevoegdheid. Het aantal te realiseren woningen is namelijk in overeenstemming met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Een straat met alleen vrijstaande woningen is in de huidige tijd minder wenselijk geworden omdat onder meer het woonbeleid van de gemeente Bernheze voorschrijft dat er gedifferentieerd gebouwd moet worden. Bovendien is er stedenbouwkundig gezien geen sprake van een onevenredige schaalvergroting. Allesoverziend zijn wij van mening dat deze ontwikkeling aan de Maasstraat past binnen de kaders van de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze' en de landschappelijke kwaliteit ter plaatse wordt behouden.

Reactie 5. Zie reactie onder 1 van deze zienswijze voor wat betreft de 'Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch' (2009). In het bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" is met een gebiedsaanduiding op deze locatie aangegeven dat een wijzigingsbevoegdheid geldt. Hierin staat omschreven dat de huidige bestemming gewijzigd kan worden in onder andere 'Tuin' en 'Wonen' onder bepaalde voorwaarden. Het wijzigingsplan Maasstraat voldoet aan deze voorwaarden. Een onderbouwing van deze voorwaarden is opgenomen in de toelichting van het wijzigingsplan in paragraaf 1.3.

Gevolgen voor het wijzigingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging van het wijzigingsplan, bovenstaande reacties lichten dit besluit toe.

Zienswijze 2 – d.d. 24 januari 2024, binnengekomen 25 januari 2024, D/57627

Samenvatting

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

1. Reclamant geeft aan dat de Maasstraat in het gebied Noordrand Heesch ligt, wat zich bevindt tussen de A59 en de lijn Graafsebaan-Goorstraat-Maasstraat-Beellandstraat-Mgr van den Hurkiaan- Broekhoek-Cereslaan. Een gebied dat zich laat beschrijven als een overgangsgebied tussen stad en landschap. Het gebied is van grote waarde voor de kern Heesch omdat het als overgangsgebied een natuurlijke buffer vormt tussen Heesch en de rijksweg. Centraal in het bestaande beleid en de strategie die voor dit gebied is opgesteld, staat het versterken van de landschapswaarden en de groene visie voor het gebied. Hierbij dient de kleinschaligheid en het wonen in een buurtschap achtige omgeving leidend te zijn, volgens de Ontwikkelvisie. Daarbij wordt aangegeven dat om het overgangsgebied tevens als bufferzone in te zetten het noodzakelijk is dat naast de woonfunctie ook het groene karakter van het gebied wordt onderstreept. De beleving van het landelijk gebied wordt daarbij gewaarborgd door de zorgvuldige positionering van zichtrelaties.

Op de kaart bij de Ontwikkelvisie Noordrand Heesch (zoals ook opgenomen in de toelichting van dit wijzigingsplan) staat precies het gebied waarop dit wijzigingsplan ziet aangeduid als 'doorkijk'. De reclamant is van mening dat dit open en groene karakter van de Maasstraat behouden moet blijven. Dit wijzigingsplan tast echter het groene karakter aan en de zichtlijnen die zijn vastgelegd in de Ontwikkelvisie. Aangezien dit plan in strijd is met die Ontwikkelvisie en het bestemmingsplan Kommen Bernheze, is belanghebbende van mening dat dit plan niet kan worden vastgesteld.

2. Reclamant wijst erop dat de Provinciale Staten van Noord-Brabant op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving' heeft vastgesteld. De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Een en ander is als volgt geformuleerd: Doel 2050: *"Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald."* Doel 2030: *"Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak".*

De beoogde woningbouw is in strijd met dit provinciaal beleid. Deze ontwikkeling tast namelijk de bestaande omgeving aan en is in strijd met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staat. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook een negatieve invloed op de omgeving en dit vormt een belemmering om dit plan te realiseren. Ook is in de Interim Omgevingsverordening (IOV) opgenomen dat een duurzame stedelijke ontwikkeling een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving moet bevorderen en dat het zorgvuldig ruimtegebruik bevordert. Aangezien dit plan de omgeving aantast en het goede woon- en leefklimaat van de bestaande bewoners aantast, komt deze ontwikkeling in strijd met de IOV.

3. Reclamant geeft aan dat met onderhavige ontwikkeling er één vrijstaande woning en drie seniorenwoningen in één bouwvolume ten westen van de woning Maasstraat nummer 8 en een twee-onder-één kap aan de oostzijde van nummer 8 worden gerealiseerd. De drie seniorenwoningen worden als 3 woningen onder één langgevelkap gerealiseerd. Het blok wordt haaks aan de straat gebouwd. De twee woningen aan de rechterzijde van de woning nummer 8 worden uitgevoerd als twee-onder één-kapwoningen. Dit komt niet overeen met de bestaande lintbebouwing aan de Maasstraat. Ook passen geschakelde woningen niet in het straatbeeld van de Maasstraat. Aan de Maasstraat staan -zonder uitzondering- vrijstaande woningen met een landelijk karakter. De Maasstraat bestaat uit vrijstaande landelijk ogende woningen met lage dakgoten en daken, een lagere goot- en nokhoogte dan de 9 meter en goothoogte van 6 meter die in dit plan zijn voorzien. De woningen in de Maasstraat hebben allemaal een eigentijdse maar landelijke stijl. De woningen in dit ontwerpplan vallen behoorlijk uit de toon in deze straat en tasten het bestaande straatbeeld aan.

4. Reclamant geeft aan dat de woningen aan de noordelijke zijde van de Maasstraat (8 en 12) een goothoogte van ongeveer 270cm hebben. De meest recent gebouwde woning in de Maasstraat is nr. 16. Deze heeft ook een lage goot- en nokhoogte dan de nieuw te bouwen woningen met een goothoogte van 400cm. Dat is aanzienlijk hoger dan de bestaande bebouwing en past dus niet in het straatbeeld. Ten aanzien van de nokhoogte wordt opgemerkt dat de woning op Maasstraat 12 een nokhoogte heeft van ongeveer 760cm en Maasstraat 8 een nokhoogte van ongeveer 600cm. Voor het straatbeeld zouden de nieuw te bouwen woningen moeten aansluiten bij de bestaande nokhoogtes.

5. Reclamant geeft aan dat in het plangebied een strook grond -links en achter de te bouwen vrijstaande woning- wordt aangeduid als 'gezamenlijk terrein'. Reclamant verzoekt de gemeente om een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen - inhoudende een onderhoudsplicht voor dit 'gezamenlijk terrein' voor de eigenaren van de woningen in dit plan.

6. De reclamant is van mening dat het toevoegen van deze woningen de bestaande lintstructuur aantast en onaanvaardbare afbreuk doet aan de karakteristieke uitstraling van de buurt. Het kenmerkende open karakter van het gebied wordt aangetast, doordat de doorzichten naar het achterliggende landschap worden weggenomen. De reclamant is van mening dat er geen medewerking kan worden verleend aan dit plan.

Reactie gemeente

Reactie 1. De ontwikkellocaties zijn gelegen in een gebied dat in de 'Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch' (2009) beschreven staat als een overgangszone tussen bebouwde kom en landelijk gebied. Dit ligt inderdaad binnen de aanduiding groen, openheid met pijlen. Daarmee geeft de visie aan dat hier in principe geen bebouwing zou moeten komen. Ten tijde van de beoordeling van het initiatief (2020/2021) is echter geconstateerd dat de kwalitatieve waarde van deze gronden met deze aanduiding, tussen de Meursstraat en Maasstraat, waar vrijwel geen doorzichten zijn, door alle ontwikkelingen in het verleden beperkt zijn. Tijdens het beoordelen van het initiatief was ook al sprake om deze toen al ruim 10 jaar oude visie te herzien of te actualiseren. Daarom is hier bij de beoordeling van dit plan de visie niet gevolgd.

In de tijd na de vaststelling van de 'Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch' in 2009 tot heden is de woningmarkt en de behoefte aan het bouwen van woningen aanzienlijk gestegen en is de druk op het gebied Heesch Noord flink toegenomen. In alle visies is dit gebied tussen Heesch en de snelweg aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Het heeft geen specifieke bescherming.

Reactie 2. Het wijzigingsplan Maasstraat is getoetst aan provinciaal beleid en in hoofdstuk 4 van de plantoelichting is onderbouwd hoe dit planvoornemen voldoet aan de basisopgave van de provincie Noord-Brabant. Het college van de gemeente Bernheze is bevoegd om de bestemming ter plaatse te wijzigen, omdat er een gebiedsaanduiding met wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Hierbij is het van belang dat er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu. Het plan voldoet aan de eisen uit de wijzigingsbevoegdheid en daarom kan de bestemming gewijzigd worden.

Reactie 3. De Maasstraat wordt gekarakteriseerd als een lint, echter, dit impliceert niet automatisch dat lintbebouwing in alle gevallen gewenst is. Historisch gezien dient de Maasstraat als een oude landelijke weg en behoudt het zijn lijnvormige kenmerken. Maar, het gebied tussen de Maasstraat en de A59 snelweg staat momenteel onder aanzienlijke druk van verstedelijking. Deze verstedelijking vindt plaats zonder een gestructureerd plan, wat resulteert in bebouwing met open ruimtes langs de straten voor nieuwe woningen. Hierdoor ontstaan uitgestrekte straten met aaneengesloten bebouwing. Bovendien zijn de kavels langs de straten in de omgeving, waaronder de Meursstraat en de Kerkweg, diep van aard.

Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het wenselijk om variatie te creëren. Een mogelijkheid is om op een nieuw open terrein niet langer de volgende woning in het bestaande lint te plaatsen, maar eerder om een cluster van woningen te ontwikkelen door middel van een erfconcept, geïnspireerd op traditionele boerderijerven. Zo'n opzet omvat een hoofdwoning met bijbehorend een bouwvolume, dat achter de hoofdwoning is gepositioneerd en het karakter van een schuur aanneemt. In het plan aan de Maasstraat ong., gaat het over de drie ouderenwoningen die dwars op de weg zijn geplaatst. Deze bewuste compositie is ontworpen om de eerder genoemde nadelen van lintbebouwing op te vangen.

In het bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze” zijn destijds bij de vaststelling een goot- en bouwhoogte meegegeven die ongeveer overeen komt met de hoogte van de bestaande woning van nummer 8. Dus de woning nummer 8 die ongeveer 6 meter hoog is, heeft in zijn bouwvlak een hoogte van 6 meter gekregen. Woningen die later zijn gebouwd hebben meestal een goothoogte van 3 of 4 meter en een bouwhoogte van 8 of 9 meter toebedeeld gekregen. In de zienswijze wordt aangegeven dat de goothoogte van de nieuwe woningen 6 meter is, maar dat is niet correct. Op de verbeelding staat aangegeven dat de nieuwe woningen een goothoogte van maximaal 4 meter mogen hebben.

Daarnaast hebben landelijke woningen over het algemeen een lage goot maar het dakvlak heeft een dominante vorm. Dat betekent dat de nokhoogte (of bouwhoogte) vrij fors kan zijn. Wij begrijpen de argumentatie van de reclamant en het wijzigingsplan wordt gewijzigd vastgesteld waarbij de 2-onder-één-kap woningen een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter krijgen, en de bouwhoogte van de andere drie woningen wordt aangepast naar maximaal 8 meter.

Reactie 4. In het algemeen zijn moderne woningen vanwege normen in het bouwbesluit iets hoger dan oudere woningen, waarbij 4 meter goothoogte stedenbouwkundig gezien net iets meer is dan één bouwlaag. Het gaat er om dat er overduidelijk één bouwlaag is. De woningen mogen ook net iets hoger zijn dan (vrijstaande) bijgebouwen die een goothoogte van 3,25 meter mogen hebben. De nokhoogte van nummer 8 is met 6 meter uitzonderlijk in de straat, echter is het wel de oudste woning. In een buurt die langzaam verstedelijkt doordat de dorpse bebouwing naar het noorden uitbreid, is het niet houdbaar om de nokhoogte van 6 meter van nummer 8 als uitgangspunt te beschouwen. Mede omdat diverse nieuwe woningen aan de Maasstraat en aan de Meursstraat de laatste jaren ook een bouwhoogte van 9 meter hebben gekregen. De woningen van nummers 6 en 12 (één gezamenlijk bestemmingsplan uit 2013) hebben een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Ook de meeste woningen van de overkant van de straat hebben een bouwhoogte van 8 meter. De uitzonderlijke hoogte van 6 meter is niet van deze tijd, maar om de schaal niet te veel te laten verspringen stelt de gemeente voor de bouwhoogte van de drie woningen aan de Maasstraat terug te brengen naar 8 meter.

Op de 2-onder-één kap die wat dieper binnen het bouwblok liggen is dit niet van toepassing. Enerzijds is het een modern woongebouw, met woningen die moeten voldoen aan het bouwbesluit en een dak dat aan de isolatie-eisen moet voldoen. Anderzijds is het een speciaal gebouw dat onderdeel uitmaakt van een ensemble in een erfcompositie. Deze woningen mogen afwijken van de woning aan de straat die als ‘hoofdwoning’ aangemerkt wordt. Het wijzigingsplan wordt gewijzigd vastgesteld waarbij de 2-onder-één-kap woningen een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter krijgen, en de bouwhoogte van de andere drie woningen wordt aangepast naar maximaal 8 meter. Daardoor ontstaat er een verschil met de woning aan de straat en is er voor de omgeving minder zicht hierop.

Reactie 5. Onderhoud van groen en/of gezamenlijk terrein ter plaatse van het perceel wordt niet geregeld overeenkomstig van het wettelijk kader waarop het besluit is genomen (Wro) en wordt niet geborgd in de regels of verbeelding van voorliggend wijzigingsplan. Ter plekke is een landschapsplan opgesteld waarmee ter plaatse wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing en de aanleg van diverse natuurlijke en landschappelijke elementen. Hierbij dient de initiatiefnemer ook rekening te houden met eventueel onderhoud van het perceel. De landschappelijke inpassing is juridisch bindend – als voorwaardelijke verplichting – opgenomen in de planregels (zie artikel 5.3.3).

Reactie 6. Zie deels beantwoording onder reactie 1 van deze zienswijze. De ontwikkellocaties zijn gelegen in een gebied dat in de 'Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch' (2009) beschreven staat als een overgangszone tussen bebouwde kom en landelijk gebied. In dit gebied dient kleinschaligheid en het wonen in een buurtschapachtige omgeving leidend te zijn. 'Om het overgangsgebied tevens als bufferzone in te zetten is het noodzakelijk dat naast de woonfunctie ook het groene karakter van het gebied onderstreept wordt (Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch, 2009). In de visie is gekozen om de toentertijd open gebieden die een toegevoegde waarde hadden voor de beleving van het gebied, open te laten. Deze zijn in de visie aangegeven met 'doorkijk'. Tussen de Meursstraat en Maasstraat is een aaneengesloten groen gebied aangegeven met open ruimte tussen de lintbebouwing.

In de afgelopen 15 jaar is de situatie ter plaatse veranderd en zijn woonpercelen vergroot, nieuwe bebouwing toegevoegd en is er erfbeplanting bijgekomen. Dit resulteert in een kleinschalig(er) en versnipperd landschap tussen de lintbebouwing langs de betreffende wegen. De doorzichten, zoals bepaald in de visie uit 2009, zijn in de huidige situatie beperkt in ruimte en beleving. In ruimte door de toevoeging van (nieuwe) woonpercelen ten koste van onbebouwde grond. In beleving doordat huidige erfbeplanting de doorzichten in diepte en breedte sterk inperken. Van een aaneengesloten groen gebied achter de lintbebouwing is inmiddels geen sprake meer. Doorzichten die nog wel van toegevoegde waarde zijn voor de landschapsbeleving bevinden zich aan de westzijde van de Osseweg.

Het achterliggende doel van de doorkijkjes was het versterken van de lintstructuren in het gebied. Door nieuwe woningen zorgvuldig te positioneren van zichtrelaties zouden bebouwing, openheid en begroeiing in één oogopslag waarneembaar moeten zijn. In het planvoorstel is de lintstructuur versterkt door het toevoegen van woningen die strategisch zijn gepositioneerd aan de weg. Hiervoor worden twee doorkijkjes uit de visie van 2009 opgeofferd, maar dit is een logische invulling van de restanten open ruimte in de versnipperde smalle punt tussen de Meursstraat – Maasstraat. Er is rekening gehouden met het ritme van de lintbebouwing ten opzichte van de weg (voldoende afstand voorgevel tot aan de weg) en met het kleinschalige karakter van het gebied. Door lucht te houden tussen de woningen, te spelen met verspringende rooilijnen en het toevoegen van erfbeplantingen (ook aan de weg) draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van het oude lint.

Gevolgen voor het wijzigingsplan:

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het wijzigingsplan.

- De bouwhoogtes van de woningen zijn verlaagd en aangepast in de verbeelding en toelichting van het wijzigingsplan. De 2-onder-één-kap woningen krijgen een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter, en de bouwhoogte van de andere drie woningen is verlaagd naar maximaal 8 meter.

**Zienswijze 3 – d.d. 24 januari 2024, binnengekomen 25 januari 2024,
D/57634**

Samenvatting

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

1. Reclamant geeft aan dat de Maasstraat in het gebied Noordrand Heesch ligt, wat zich bevindt tussen de A59 en de lijn Graafsebaan-Goorstraat-Maasstraat-Beellandstraat-Mgr van den Hurkiaan- Broekhoek-Cereslaan. Een gebied dat zich laat beschrijven als een overgangsgebied tussen stad en landschap. Het gebied is van grote waarde voor de kern Heesch omdat het als overgangsgebied een natuurlijke buffer vormt tussen Heesch en de rijksweg. Centraal in het bestaande beleid en de strategie die voor dit gebied is opgesteld, staat

het versterken van de landschapswaarden en de groene visie voor het gebied. Hierbij dient de kleinschaligheid en het wonen in een buurtschap achtige omgeving leidend te zijn, volgens de Ontwikkelingsvisie. Daarbij wordt aangegeven dat om het overgangsgebied tevens als bufferzone in te zetten het noodzakelijk is dat naast de woonfunctie ook het groene karakter van het gebied wordt onderstreept. De beleving van het landelijk gebied wordt daarbij gewaarborgd door de zorgvuldige positionering van zichtrelaties.

Op de kaart bij de Ontwikkelvisie Noordrand Heesch (zoals ook opgenomen in de Toelichting op dit Wijzigingsplan) staat precies het gebied waarop dit wijzigingsplan ziet aangeduid als 'doorkijk'. Belanghebbende is dan ook van mening dat dit open en groene karakter van de Maasstraat behouden moet blijven. Dit Wijzigingsplan tast echter het groene karakter aan en de zichtlijnen die zijn vastgelegd in de Ontwikkelvisie. Aangezien dit plan in strijd is met die Ontwikkelingsvisie en het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze', is belanghebbende van mening dat dit plan niet kan worden vastgesteld

2. Reclamant wijst erop dat de Provinciale Staten van Noord-Brabant op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving heeft vastgesteld. De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Een en ander is als volgt geformuleerd: Doel 2050: 'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beterpresteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.' Doel 2030: "Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak". De beoogde woningbouw is in strijd met dit provinciaal beleid. Deze ontwikkeling tast namelijk de bestaande omgeving aan en is in strijd met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staat. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook een negatieve invloed op de omgeving en dit vormt een belemmering om dit plan te realiseren.

Ook is in de Interim Omgevingsverordening (IOV) opgenomen dat een duurzame stedelijke ontwikkeling een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving moet bevorderen en dat het zorgvuldig ruimtegebruik bevordert. Aangezien dit plan de omgeving aantast en het goede woon- en leefklimaat van de bestaande bewoners aantast, komt deze ontwikkeling in strijd met de IOV.

3. Reclamant geeft aan dat met onderhavige ontwikkeling er één vrijstaande woning en drie seniorenwoningen in één bouwvolume ten westen van de woning Maasstraat nummer 8 en een twee-onder-één kap aan de oostzijde van nummer 8 worden gerealiseerd. De drie seniorenwoningen worden als 3 woningen onder één langgevelkap gerealiseerd. Het blok wordt haaks aan de straat gebouwd. De twee woningen aan de rechterzijde van de woning nummer 8 worden uitgevoerd als twee-onder één-kapwoningen. Dit komt niet overeen met de bestaande lintbebouwing aan de Maasstraat.

Ook passen geschakelde woningen niet in het straatbeeld van de Maasstraat. Aan de Maasstraat staan -zonder uitzondering- vrijstaande woningen met een landelijk karakter. De Maasstraat bestaat uit vrijstaande landelijk ogende woningen met lage dakgoten en daken, een lagere goot- en nokhoogte dan de 9 meter en goothoogte van 6 meter die in dit plan zijn voorzien. De woningen in de Maasstraat hebben allemaal een eigentijdse maar landelijke stijl.

De woningen in dit ontwerpplan vallen behoorlijk uit de toon in deze straat en tasten het bestaande straatbeeld aan.

4. Reclamant geeft aan dat de woningen aan de noordelijke zijde van de Maasstraat (8 en 12) een goothoogte van ongeveer 270cm hebben. De meest recent gebouwde woning in de Maasstraat is nr. 16. Deze heeft ook een lage goot- en nokhoogte dan de nieuw te bouwen woningen met een goothoogte van 400cm. Dat is aanzienlijk hoger dan de bestaande bebouwing en past dus niet in het straatbeeld. Ten aanzien van de nokhoogte wordt opgemerkt dat de woning op Maasstraat 12 een nokhoogte heeft van ongeveer 760cm en Maasstraat 8 een nokhoogte van ongeveer 600cm. Voor het straatbeeld zouden de nieuw te bouwen woningen moeten aansluiten bij de bestaande nokhoogtes.

5. Reclamant geeft aan dat in het plangebied een strook grond -links en achter de te bouwen vrijstaande woning- wordt aangeduid als 'gezamenlijk terrein'. Reclamant verzoekt de gemeente om een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen - inhoudende een onderhoudsplicht voor dit 'gezamenlijk terrein' voor de eigenaren van de woningen in dit plan.

6. De reclamant is van mening dat het toevoegen van deze woningen de bestaande lintstructuur aantast en onaanvaardbare afbreuk doet aan de karakteristieke uitstraling van de buurt. Het kenmerkende open karakter van het gebied wordt aangetast, doordat de doorzichten naar het achterliggende landschap worden weggenomen. De reclamant is van mening dat er geen medewerking kan worden verleend aan dit plan.

Reactie gemeente

Reactie 1. De ontwikkellocaties zijn gelegen in een gebied dat in de 'Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch' (2009) beschreven staat als een overgangszone tussen bebouwde kom en landelijk gebied. Dit ligt inderdaad binnen de aanduiding groen, openheid met pijlen. Daarmee geeft de visie aan dat hier in principe geen bebouwing zou moeten komen. Ten tijde van de beoordeling van het initiatief (2020/2021) is echter geconstateerd dat de kwalitatieve waarde van deze gronden met deze aanduiding, tussen de Meursstraat en Maasstraat, waar vrijwel geen doorzichten zijn, door alle ontwikkelingen in het verleden beperkt zijn. Tijdens het beoordelen van het initiatief was ook al sprake om deze toen al ruim 10 jaar oude visie te herzien of te actualiseren. Daarom is hier bij de beoordeling van dit plan de visie niet gevolgd.

In de tijd na de vaststelling van de 'Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch' in 2009 tot heden is de woningmarkt en de behoefte aan het bouwen van woningen aanzienlijk gestegen en is de druk op het gebied Heesch Noord flink toegenomen. In alle visies is dit gebied tussen Heesch en de snelweg aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Het heeft geen specifieke bescherming.

Reactie 2. Het wijzigingsplan Maasstraat is getoetst aan provinciaal beleid en in hoofdstuk 4 van de plantoelichting is onderbouwd hoe dit planvoornemen voldoet aan de basisopgave van de provincie Noord-Brabant. Het college van de gemeente Bernheze is bevoegd om de bestemming ter plaatse te wijzigen, omdat er een gebiedsaanduiding met wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Hierbij is het van belang dat er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu. Het plan voldoet aan de eisen uit de wijzigingsbevoegdheid en daarom kan de bestemming gewijzigd worden.

Reactie 3. De Maasstraat wordt gekarakteriseerd als een lint, echter, dit impliceert niet automatisch dat lintbebouwing in alle gevallen gewenst is. Historisch gezien dient de Maasstraat als een oude landelijke weg en behoudt het zijn lijnvormige kenmerken. Maar, het gebied tussen de Maasstraat en de A59 snelweg staat momenteel onder aanzienlijke druk van verstedelijking. Deze verstedelijking vindt plaats zonder een gestructureerd plan, wat resulteert in bebouwing met open ruimtes langs de straten voor nieuwe woningen. Hierdoor ontstaan uitgestrekte straten met aaneengesloten bebouwing. Bovendien zijn de kavels langs de straten in de omgeving, waaronder de Meursstraat en de Kerkweg, diep van aard.

Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het wenselijk om variatie te creëren. Een mogelijkheid is om op een nieuw open terrein niet langer de volgende woning in het bestaande lint te plaatsen, maar eerder om een cluster van woningen te ontwikkelen door middel van een erfconcept, geïnspireerd op traditionele boerderijerven. Zo'n opzet omvat een hoofdwoning met bijbehorend een bouwvolume, dat achter de hoofdwoning is gepositioneerd en het karakter van een schuur aanneemt. In het plan aan de Maasstraat ong., gaat het over de drie ouderenwoningen die dwars op de weg zijn geplaatst. Deze bewuste compositie is ontworpen om de eerder genoemde nadelen van lintbebouwing op te vangen.

In het bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" zijn destijds bij de vaststelling een goot- en bouwhoogte meegegeven die ongeveer overeen komt met de hoogte van de bestaande woning van nummer 8. Dus de woning nummer 8 die ongeveer 6 meter hoog is, heeft in zijn bouwvlak een hoogte van 6 meter gekregen. Woningen die later zijn gebouwd hebben meestal een goothoogte van 3 of 4 meter en een bouwhoogte van 8 of 9 meter toebedeeld gekregen. In de zienswijze wordt aangegeven dat de goothoogte van de nieuwe woningen 6 meter is, maar dat is niet correct. Op de verbeelding staat aangegeven dat de nieuwe woningen een goothoogte van maximaal 4 meter mogen hebben. Daarnaast hebben landelijke woningen over het algemeen een lage goot maar het dakvlak heeft een dominante vorm. Dat betekent dat de nokhoogte (of bouwhoogte) vrij fors kan zijn. Dat is in dit wijzigingsplan weergegeven in de goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Het wijzigingsplan wordt gewijzigd vastgesteld waarbij de 2-onder-één-kap woningen een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter krijgen, en de bouwhoogte van de andere drie woningen wordt aangepast naar maximaal 8 meter.

Reactie 4. In het algemeen zijn moderne woningen vanwege normen in het bouwbesluit iets hoger dan oudere woningen, waarbij 4 meter goothoogte stedenbouwkundig gezien net iets meer is dan één bouwlaag. Het gaat er om dat er overduidelijk één bouwlaag is. De woningen mogen ook net iets hoger zijn dan (vrijstaande) bijgebouwen die een goothoogte van 3,25 meter mogen hebben. De nokhoogte van nummer 8 is met 6 meter uitzonderlijk in de straat, echter is het wel de oudste woning. In een buurt die langzaam verstedelijkt doordat de dorpse bebouwing naar het noorden uitbreid, is het niet houdbaar om de nokhoogte van 6 meter van nummer 8 als uitgangspunt te beschouwen. Mede omdat diverse nieuwe woningen aan de Maasstraat en aan de Meursstraat de laatste jaren ook een bouwhoogte van 9 meter hebben gekregen. De woningen van nummers 6 en 12 (één gezamenlijk bestemmingsplan uit 2013) hebben een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Ook de meeste woningen van de overkant van de straat hebben een bouwhoogte van 8 meter. De uitzonderlijke hoogte van 6 meter is niet van deze tijd, maar om de schaal niet te veel te laten verspringen stelt de gemeente voor de bouwhoogte van de drie woningen aan de Maasstraat terug te brengen naar 8 meter. Op de 2-onder-één kap die wat dieper binnen het bouwblok liggen is dit niet van toepassing. Enerzijds is het een modern woongebouw, met woningen die moeten voldoen aan het bouwbesluit en een dak dat aan de isolatie-eisen moet voldoen. Anderzijds is het een

speciaal gebouw dat onderdeel uitmaakt van een ensemble in een erfcompositie. Deze woningen mogen afwijken van de woning aan de straat die als 'hoofdwoning' aangemerkt wordt.

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd vastgesteld waarbij de 2-onder-één-kap woningen een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter krijgen, en de bouwhoogte van de andere drie woningen wordt aangepast naar maximaal 8 meter. Daardoor ontstaat er een verschil met de woning aan de straat en is er voor de omgeving minder zicht hierop.

Reactie 5. Onderhoud van groen en/of gezamenlijk terrein ter plaatse van het perceel wordt niet geregeld overeenkomstig van het wettelijk kader waarop het besluit is genomen (Wro) en wordt niet geborgd in de regels of verbeelding van voorliggend wijzigingsplan. Ter plekke is een landschapsplan opgesteld waarmee ter plaatse wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing en de aanleg van diverse natuurlijke en landschappelijke elementen. Hierbij dient de initiatiefnemer ook rekening te houden met eventueel onderhoud van het perceel. De landschappelijke inpassing is juridisch bindend – als voorwaardelijke verplichting – opgenomen in de planregels (zie artikel 5.3.3).

Reactie 6. Zie deels beantwoording onder reactie 1 van zienswijze 2. De ontwikkellocaties zijn gelegen in een gebied dat in de 'Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch' (2009) beschreven staat als een overgangszone tussen bebouwde kom en landelijk gebied. In dit gebied dient kleinschaligheid en het wonen in een buurtschapachtige omgeving leidend te zijn. 'Om het overgangsgebied tevens als bufferzone in te zetten is het noodzakelijk dat naast de woonfunctie ook het groene karakter van het gebied onderstreept wordt' (Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch, 2009). In de visie is gekozen om de toentertijd open gebieden die een toegevoegde waarde hadden voor de beleving van het gebied, open te laten. Deze zijn in de visie aangegeven met 'doorkijk'. Tussen de Meursstraat en Maasstraat is een aaneengesloten groen gebied aangegeven met open ruimte tussen de lintbebouwing. In de afgelopen 15 jaar is de situatie ter plaatse veranderd en zijn woonpercelen vergroot, nieuwe bebouwing toegevoegd en is er erfbeplanting bijgekomen. Dit resulteert in een kleinschalig(er) en versnipperd landschap tussen de lintbebouwing langs de betreffende wegen.

De doorzichten, zoals bepaald in de 'Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch' (2009), zijn in de huidige situatie beperkt in ruimte en beleving. In ruimte door de toevoeging van (nieuwe) woonpercelen ten koste van onbebouwde grond. In beleving doordat huidige erfbeplanting de doorzichten in diepte en breedte sterk inperken. Van een aaneengesloten groen gebied achter de lintbebouwing is inmiddels geen sprake meer. Doorzichten die nog wel van toegevoegde waarde zijn voor de landschapsbeleving bevinden zich aan de westzijde van de Osseweg. Het achterliggende doel van de doorkijkjes was het versterken van de lintstructuren in het gebied. Door nieuwe woningen zorgvuldig te positioneren van zichtrelaties zouden bebouwing, openheid en begroeiing in één oogopslag waarneembaar moeten zijn. In het planvoorstel is de lintstructuur versterkt door het toevoegen van woningen die strategisch zijn gepositioneerd aan de weg. Hiervoor worden twee doorkijkjes uit de visie van 2009 opgeofferd, maar dit is een logische invulling van de restanten open ruimte in de versnipperde smalle punt tussen de Meursstraat – Maasstraat.

Er is rekening gehouden met het ritme van de lintbebouwing ten opzichte van de weg (voldoende afstand voorgevel tot aan de weg) en met het kleinschalige karakter van het gebied. Door lucht te houden tussen de woningen, te spelen met verspringende rooilijnen en het toevoegen van erfbeplantingen (ook aan de weg) draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van het oude lint.

Gevolgen voor het wijzigingsplan

- De bouwhoogtes van de woningen zijn verlaagd en aangepast in de verbeelding en toelichting van het wijzigingsplan. De 2-onder-één-kap woningen krijgen een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter, en de bouwhoogte van de andere drie woningen wordt verlaagd naar maximaal 8 meter.

Zienswijze 4 – d.d. 24 januari 2024, binnengekomen 25 januari 2024, D/57631

Samenvatting

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

1. Reclamant geeft aan dat de Maasstraat in het gebied Noordrand Heesch ligt, wat zich bevindt tussen de A59 en de lijn Graafsebaan-Goorstraat-Maasstraat-Beellandstraat-Mgr van den Hurkiaan- Broekhoek-Cereslaan. Een gebied dat zich laat beschrijven als een overgangsgebied tussen stad en landschap. Het gebied is van grote waarde voor de kern Heesch omdat het als overgangsgebied een natuurlijke buffer vormt tussen Heesch en de rijksweg. Centraal in het bestaande beleid en de strategie die voor dit gebied is opgesteld, staat het versterken van de landschapswaarden en de groene visie voor het gebied. Hierbij dient de kleinschaligheid en het wonen in een buurtschapachtige omgeving leidend te zijn, volgens de Ontwikkelingsvisie. Daarbij wordt aangegeven dat om het overgangsgebied tevens als bufferzone in te zetten het noodzakelijk is dat naast de woonfunctie ook het groene karakter van het gebied wordt onderstreept. De beleving van het landelijk gebied wordt daarbij gewaarborgd door de zorgvuldige positionering van zichtrelaties.

Op de kaart bij de Ontwikkelvisie Noordrand Heesch (zoals ook opgenomen in de Toelichting op dit Wijzigingsplan) staat precies het gebied waarop dit wijzigingsplan ziet aangeduid als 'doorkijk'. Belanghebbende is dan ook van mening dat dit open en groene karakter van de Maasstraat behouden moet blijven. Dit Wijzigingsplan tast echter het groene karakter aan en de zichtlijnen die zijn vastgelegd in de Ontwikkelvisie. Aangezien dit plan in strijd is met die Ontwikkelingsvisie en het bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze", is belanghebbende van mening dat dit plan niet kan worden vastgesteld.

2. Reclamant merkt op dat de woning van de reclamant nu aan beide zijden vrij is van bebouwing. De realisatie van woningen aan beide zijde - met een hoogte van 9 meter - zal de lichtinval in de woning van de reclamant beperken. Dit tast volgens de reclamant op onevenredige wijze het woongenot van aan. Bij het plan is geen schaduwstudie gevoegd. De onderbouwing van dit plan is dan ook onvolledig en het plan en de schaduwwerking van het plan zal dan ook alsnog moeten worden onderzocht en er zal moeten onderbouwd dat het plan geen nadelige effecten zal hebben voor omwonenden wat betreft de lichtinval op de belendende percelen en woningen.

3. Reclamant geeft aan dat het bestaande uitzicht wordt aangetast. Vooral aan de zijde waar de keuken van de reclamant zich bevindt, wordt er nu over een weide uitgekeken. Indien dit plan wordt gerealiseerd, zal de reclamant vanuit de keuken nog slechts zicht hebben op een blinde muur. Dit tast het uitzicht en het woongenot op onevenredige wijze aan.

4. Reclamant geeft aan dat ook op het overkapte terras - bij realisering van dit plan - het bestaande uitzicht op de paarden in de weide en het verre uitzicht op een weide met geitjes worden weggenomen, kortom de beleving van het landelijk wonen zal door dit plan teniet worden gedaan.

5. De reclamant geeft aan dat voor realisering van dit plan de grond in het plangebied moet worden opgehoogd. Er wordt gevreesd voor schade - vanwege wateroverlast - op het perceel van de reclamant. Als het plangebied hoger komt te liggen dan het perceel van de reclamant en daarop hogere bebouwing en beplanting komt te staan, wordt ook gevreesd voor schade vanwege lagere opbrengst van de zonnepanelen.

6. De reclamant wijst erop dat realisatie van dit plan inkijk vanaf de betreffende percelen betekent en woningen in de woning en/ of tuin van belanghebbende. Die inkijk maakt een enorme inbreuk op de privacy van de reclamant. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. Om inkijk te voorkomen is een andere situering van de tuinen en woningen noodzakelijk of een afschermende groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte. Hiertoe kan een voorwaardelijke verplichting in de planregels worden opgenomen om een groenstrook aan te leggen en in stand te houden.

7. Reclamant wijst erop dat de Provinciale Staten van Noord-Brabant op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving heeft vastgesteld. Voor het handelen van de provincie zijn hierin kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden: Gaan voor meerwaarde-creatie, gaan voor technische én sociale innovatie, gaan voor kwaliteit boven kwantiteit, gaan voor steeds beter en gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel. De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Een en ander is als volgt geformuleerd: Doel 2050: 'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.' Doel 2030: "Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaat adaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak". De beoogde woningbouw is in strijd met dit provinciaal beleid. Deze ontwikkeling tast namelijk de bestaande omgeving aan en is in strijd met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staat. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook een negatieve invloed op de omgeving en dit vormt een belemmering om dit plan te realiseren.

Ook is in de Interim Omgevingsverordening (IOV) opgenomen dat een duurzame stedelijke ontwikkeling een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving moet bevorderen en dat het zorgvuldig ruimtegebruik bevordert. Aangezien dit plan de omgeving aantast en het goede woon- en leefklimaat van de bestaande bewoners aantast, komt deze ontwikkeling in strijd met de IOV.

8. Reclamant geeft aan dat met onderhavige ontwikkeling er één vrijstaande woning en drie seniorenwoningen in één bouwvolume ten westen van de woning Maasstraat nummer 8 en een twee-onder-één kap aan de oostzijde van nummer 8 worden gerealiseerd. De drie seniorenwoningen worden als 3 woningen onder één langgevelkap gerealiseerd. Het blok wordt haaks aan de straat gebouwd. De twee woningen aan de rechterzijde van de woning nummer 8 worden uitgevoerd als twee-onder één-kapwoningen. Dit komt niet overeen met de bestaande lintbebouwing aan de Maasstraat. Ook passen geschakelde woningen niet in het straatbeeld van de Maasstraat. Aan de Maasstraat staan -zonder uitzondering- vrijstaande woningen met een landelijk karakter. De Maasstraat bestaat uit vrijstaande landelijk ogende woningen met lage dakgoten en daken, een lagere goot- en nokhoogte dan de 9 meter en goothoogte van 6 meter die in dit plan zijn voorzien. De woningen in de Maasstraat hebben allemaal een

eigentijdse maar landelijke stijl. De woningen in dit ontwerpplan vallen behoorlijk uit de toon in deze straat en tasten het bestaande straatbeeld aan.

9. De reclamant is van mening dat het toevoegen van deze woningen de bestaande lintstructuur aantast en onaanvaardbare afbreuk doet aan de karakteristieke uitstraling van de buurt. Het kenmerkende open karakter van het gebied wordt aangetast, doordat de doorzichten naar het achterliggende landschap worden weggenomen.

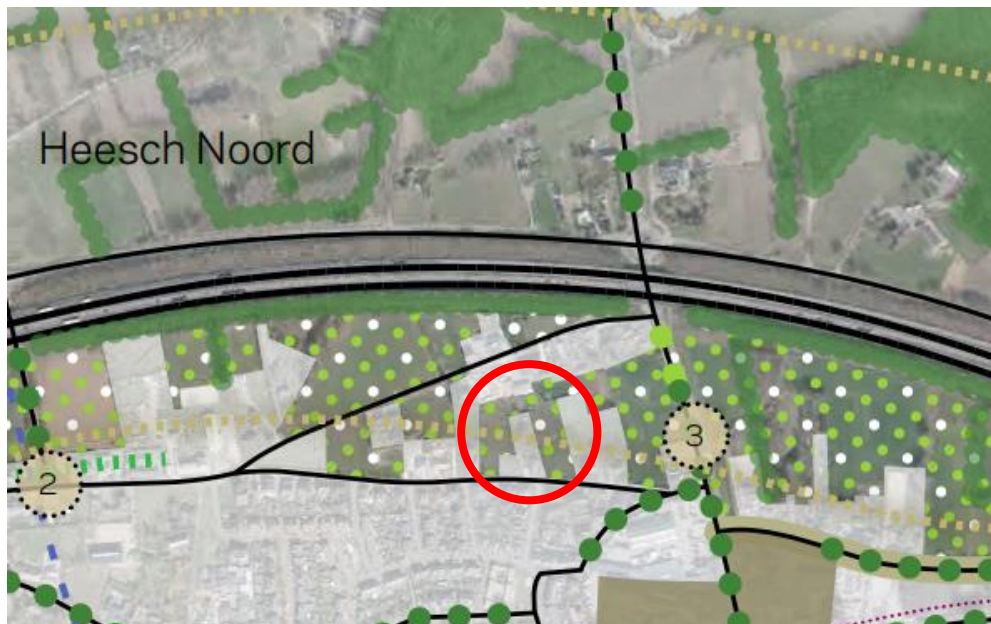
Reactie gemeente

Reactie 1. De ontwikkellocaties zijn gelegen in een gebied dat in de 'Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch' (2009) beschreven staat als een overgangszone tussen bebouwde kom en landelijk gebied. Dit ligt inderdaad binnen de aanduiding groen, openheid met pijlen. Daarmee geeft de visie aan dat hier in principe geen bebouwing zou moeten komen. Ten tijde van de beoordeling van het initiatief (2020/2021) is echter geconstateerd dat de kwalitatieve waarde van deze gronden met deze aanduiding, tussen de Meursstraat en Maasstraat, waar vrijwel geen doorzichten zijn, door alle ontwikkelingen in het verleden beperkt zijn. Tijdens het beoordelen van het initiatief was ook al sprake om deze toen al ruim 10 jaar oude visie te herzien of te actualiseren. Daarom is hier bij de beoordeling van dit plan de visie niet gevolgd.

In de tijd na de vaststelling van de 'Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch' in 2009 tot heden is de woningmarkt en de behoefte aan het bouwen van woningen aanzienlijk gestegen en is de druk op het gebied Heesch Noord flink toegenomen. In alle visies is dit gebied tussen Heesch en de snelweg aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Het heeft geen specifieke bescherming.

Reactie 2. De Maasstraat ligt binnen de Kommen van Bernheze en de zuidzijde van de Maasstraat is al opgenomen binnen de dorpskern. De noordzijde staat, evenals de Meursstraat onder druk van verdichting. Het toevoegen van woningen aan beide zijden van de woning met nummer 8 zal de lichtinval enigszins beperken. Maar er zal geen onevenredige beperking van lichtinval zijn. Daarbij is de Maasstraat oost-west gelegen en gedurende het grootste deel van de dag zal er geen schaduwval zijn. Een zonnestudie is om die reden niet nodig.

Reactie 3. In de 'Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch' (2009) is vastgesteld dat enige verdichting wordt toegestaan, maar dat daarnaast ook bepaalde doorkijkjes open moeten blijven. Daarnaast is in 2021 de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze' opgesteld. Daarin worden ook uitspraken gedaan over dit gebied. In de gebiedsvisie is het gehele gebied ten noorden van Heesch aangewezen voor 'transformatie dorpsrand'. Dat betekent: Een aantal kernrandzones bieden goede kansen voor een transformatie en hier is ruimte voor ontwikkelingen met een economische en maatschappelijke component, zoals kleinschalige en landschappelijke woonmilieus, een zorglandschap, recreatieve functies, kleinschalige duurzame energie, duurzame landbouw en ruimte voor ontmoeting. Hier ligt de nadruk op het dynamische component.



Gebiedsvisie Heesch: aanduiding 'transformatie dorpsrand'

Dit laat zien dat beide gebiedsvisies verdichting op deze locatie toelaten.

De woning met nummer 8 is een wat oudere woning die al langere tijd in de Maasstraat staat. Dat er op de kavel naast de woning een nieuwe woning wordt gebouwd (een tweekapper in dit geval) is niet onevenredig. Daarbij is in het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' een gebiedsaanduiding opgenomen waarin staat aangegeven dat een wijziging van de bestemming mogelijk is mits aan de voorwaarden wordt voldaan. Het wijzigingsplan voldoet aan deze voorwaarden.

Reactie 4. Zie beantwoording onder reactie 4.3 van deze zienswijze.

Reactie 5. Het plan wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Dit betekent dat er een waterberging gerealiseerd moet worden voor alle extra verharde oppervlakken. Er verandert daardoor niets in de waterhuishouding.

In de huidige situatie kan het zijn dat percelen afwateren naar buurpercelen. Zodra de ophoging van 0-40 cm op de percelen 7298 en 6940 plaatsvindt, mag dit geen nieuwe nadelige gevolgen hebben op omliggende percelen. Door hydrologisch neutraal te bouwen stroomt het perceel dus op eenzelfde wijze en hoeveelheid neerslag af naar omliggende percelen. Doordat de hagen langs de perceelranden verhoogd aan worden gelegd, wordt voorkomen dat hemelwater uit de wadi naar de buurpercelen stroomt. De ophoging van de percelen heeft geen nadelige gevolgen voor het zonlicht op de benoemde zonnepanelen.

Reactie 6. Bij de zoektocht naar de beste positie en oriëntering van de gebouwen tussen initiatiefnemer en de gemeente is juist rekening gehouden met de indeling van de kavel van Maasstraat 8. De tweekapper tussen 6 en 8 is zo gepositioneerd dat vanuit de woning er geen inkijk is op het erf van nummer 8. Ook vanaf een terras achter de nieuwe tweekapper is er geen inkijk doordat de bijgebouwen (garages) normaalgesproken tussen het terras en de tuin staan. Voor de woning nummer 6 is het zo dat zij een brede tuin hebben naar de kant van de tweekapper waar zij inkijk werende beplanting kunnen neerzetten. Aan de andere kant van nummer 8, op de huidige paardenweide, komt een woning te staan. Deze staat ter hoogte waar

bij nummer 8 de oprit is gesitueerd. Deze oprit, die tevens voorzien is van inkleurwerende beplanting en hagen, loopt door naar het bijgebouw van nummer 8. De drie woningen in één volume zijn gepositioneerd tussen de bijgebouwen van nummers 8 en nummer 12. De voorkanten en achterkanten van de drie-onder-één-kapwoningen liggen van de buurwoningen gezien achter de bijgebouwen.

Reactie 7. Het wijzigingsplan Maasstraat is getoetst aan provinciaal beleid en in hoofdstuk 4 van de plantoelichting is onderbouwd hoe dit planvoornemen voldoet aan de basisopgave van de provincie Noord-Brabant. Het college van de gemeente Bernheze is bevoegd om de bestemming ter plaatse te wijzigen, omdat er een gebiedsaanduiding met wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Hierbij is het van belang dat er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu. Het plan voldoet aan de eisen uit de wijzigingsbevoegdheid en daarom kan de bestemming gewijzigd worden.

Reactie 8. De Maasstraat wordt gekarakteriseerd als een lint, echter, dit impliceert niet automatisch dat lintbebouwing in alle gevallen gewenst is. Historisch gezien dient de Maasstraat als een oude landelijke weg en behoudt het zijn lijnvormige kenmerken. Maar, het gebied tussen de Maasstraat en de A59 snelweg staat momenteel onder aanzienlijke druk van verstedelijking. Deze verstedelijking vindt plaats zonder een gestructureerd plan, wat resulteert in bebouwing met open ruimtes langs de straten voor nieuwe woningen. Hierdoor ontstaan uitgestrekte straten met aaneengesloten bebouwing. Bovendien zijn de kavels langs de straten in de omgeving, waaronder de Meursstraat en de Kerkweg, diep van aard.

Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het wenselijk om variatie te creëren. Een mogelijkheid is om op een nieuw open terrein niet langer de volgende woning in het bestaande lint te plaatsen, maar eerder om een cluster van woningen te ontwikkelen door middel van een erfconcept, geïnspireerd op traditionele boerderijerven. Zo'n opzet omvat een hoofdwooning met bijbehorend een bouwvolume, dat achter de hoofdwooning is gepositioneerd en het karakter van een schuur aanneemt. In het plan aan de Maasstraat ong., gaat het over de drie ouderenwoningen die dwars op de weg zijn geplaatst. Deze bewuste compositie is ontworpen om de eerder genoemde nadelen van lintbebouwing op te vangen.

In het bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" zijn destijds bij de vaststelling een goot- en bouwhoogte meegegeven die ongeveer overeen komt met de hoogte van de bestaande woning van nummer 8. Dus de woning nummer 8 die ongeveer 6 meter hoog is, heeft in zijn bouwvlak een hoogte van 6 meter gekregen. Woningen die later zijn gebouwd hebben meestal een goothoogte van 3 of 4 meter en een bouwhoogte van 8 of 9 meter toebedeeld gekregen. In de zienswijze wordt aangegeven dat de goothoogte van de nieuwe woningen 6 meter is, maar dat is niet correct. Op de verbeelding staat aangegeven dat de nieuwe woningen een goothoogte van maximaal 4 meter mogen hebben.

Daarnaast hebben landelijke woningen over het algemeen een lage goot maar het dakvlak heeft een dominante vorm. Dat betekent dat de nokhoogte (of bouwhoogte) vrij fors kan zijn. Dat is in dit wijzigingsplan weergegeven in de goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Het wijzigingsplan wordt gewijzigd vastgesteld waarbij de 2-onder-één-kap woningen een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter krijgen, en de bouwhoogte van de andere drie woningen wordt verlaagd naar maximaal 8 meter.

Reactie 9. De ontwikkellocaties zijn gelegen in een gebied dat in de 'Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch' (2009) beschreven staat als een overgangszone tussen bebouwde kom en

landelijk gebied. In dit gebied dient kleinschaligheid en het wonen in een buurtschapachtige omgeving leidend te zijn. 'Om het overgangsgebied tevens als bufferzone in te zetten is het noodzakelijk dat naast de woonfunctie ook het groene karakter van het gebied onderstreept wordt (Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch, 2009). In de visie is gekozen om de toentertijd open gebieden die een toegevoegde waarde hadden voor de beleving van het gebied, open te laten. Deze zijn in de visie aangegeven met 'doorkijk'. Tussen de Meursstraat en Maasstraat is een aaneengesloten groen gebied aangegeven met open ruimte tussen de lintbebouwing.

In de afgelopen 15 jaar is de situatie ter plaatse veranderd en zijn woonpercelen vergroot, nieuwe bebouwing toegevoegd en is er erfbeplanting bijgekomen. Dit resulteert in een kleinschalig(er) en versnipperd landschap tussen de lintbebouwing langs de betreffende wegen. De doorzichten, zoals bepaald in de 'Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch' (2009), zijn in de huidige situatie beperkt in ruimte en beleving. In ruimte door de toevoeging van (nieuwe) woonpercelen ten koste van onbebouwde grond. In beleving doordat huidige erfbeplanting de doorzichten in diepte en breedte sterk inperken. Van een aaneengesloten groen gebied achter de lintbebouwing is inmiddels geen sprake meer. Doorzichten die nog wel van toegevoegde waarde zijn voor de landschapsbeleving bevinden zich aan de westzijde van de Osseweg.

Het achterliggende doel van de doorkijkjes was het versterken van de lintstructuren in het gebied. Door nieuwe woningen zorgvuldig te positioneren van zichtrelaties zouden bebouwing, openheid en begroeiing in één oogopslag waarneembaar moeten zijn. In het planvoorstel is de lintstructuur versterkt door het toevoegen van woningen die strategisch zijn gepositioneerd aan de weg. Hiervoor worden twee doorkijkjes uit de visie van 2009 opgeofferd, maar dit is een logische invulling van de restanten open ruimte in de versnipperde smalle punt tussen de Meursstraat – Maasstraat.

Er is rekening gehouden met het ritme van de lintbebouwing ten opzichte van de weg (voldoende afstand voorgevel tot aan de weg) en met het kleinschalige karakter van het gebied. Door lucht te houden tussen de woningen, te spelen met verspringende rooilijnen en het toevoegen van erfbeplantingen (ook aan de weg) draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van het oude lint.

Gevolgen voor het wijzigingsplan

- De bouwhoogtes van de woningen zijn verlaagd en aangepast in de verbeelding en toelichting van het wijzigingsplan. De 2-onder-één-kap woningen krijgen een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter, en de bouwhoogte van de andere drie woningen wordt verlaagd naar maximaal 8 meter.

Zienswijze 5 – d.d. 30 januari 2024, binnengekomen 31 januari 2024, D/58262

Samenvatting

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

1. Reclamant geeft aan dat in het wijzigingsplan NL.IMRO.1721.WPMAasstrongHE-OW01 wordt gesteld: *“Een typische dorpsrand waarin de groene ruimtes worden afgewisseld met bebouwingsclusters en historische dorpslinten.”* Met de komst van respectievelijk 4 nieuwe woningen ten westen en 2 nieuwe woningen ten oosten van Maasstraat 8, vervallen de groene ruimtes en daarmee de typische dorpsrand, zoals ook in het bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze” benoemd wordt. Tevens wordt gesteld: *“Het overgangsgebied kan gezien worden als afronding van de dorpsrand.”* Echter wordt gelijk daarna benoemd: *“Bij de ontwikkeling is het behoud van het groene karakter en openheid belangrijk. De nieuwe*

woningen blokkeren enigszins de openheid vanaf de Maasstraat, echter wordt de openheid vanaf de Ossenweg en het westelijk gelegen zandpad behouden.”

De openheid van de Maasstraat, kenmerkt zich nu door de groene zones. De openheid vergelijken met de twee genoemde toegangswegen vanaf de Osseweg en het zandpad, beide beschikbaar voor fietsers en wandelaars, is geen eerlijk vergelijk. Dat staat voor een letterlijke openheid, een toegangsweg. De openheid zoals gesteld in het bestemmingsplan, staat voor het groene karakter en de figuurlijke openheid met ruimtes tussen de bebouwingen.

2. Reclamant geeft aan dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 1', de bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen "Groen", "Maatschappelijk", "Sport", "Recreatie", "Tuin", "Verkeer", "Water" en "Wonen", met dien verstande dat onder meer de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad. Met de komst van 2 woningen ten oosten van Maasstraat 8, wordt de privacy flink geschaad. De woningen zijn in de schetsen gesitueerd in eenzelfde lijn, waardoor er een directe inkijk is van hun woning naar de onze en visa versa. Voor een acceptabel woongenot, is dit voor beide woningen geen goed uitgangspunt.

3. Reclamant geeft aan dat op 16 november 2023 een van de initiatiefnemers van het aangekondigde ontwerpwijzigingsplan, aangebeld heeft bij de woning van de reclamant. Zonder vooraankondiging is een kort gesprek met een van de bewoners gevoerd, waarna een korte omschrijving van het plan is overhandigd. Een van de bewoners heeft getekend voor ontvangst van 'algemene kennisgeving voorgenomen bouwplannen' zoals te zien in bijlage 9. Echter wordt in hoofdstuk 6.2.1 van het wijzigingsplan NL.IMRO.1721.WPMaasstrongHE-OW01 gesteld dat omwonenden op de hoogte zijn gesteld en in de gelegenheid zijn gesteld om een reactie op de plannen te geven. Hieruit zou blijken dat niemand bezwaar heeft tegen het voorgenomen plan en dat er begrip is voor de wens van de initiatiefnemer. Volgens de reclamant is het stellen dat er reeds een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden, feitelijk onjuist. Een algemene kennisgeving is afgegeven met een korte toelichting, waarin niet meer is benoemd dan hetgeen ook in de afgegeven documentatie omschreven stond.

Voor het voeren van een juiste omgevingsdialoog moeten alle bewoners van de betreffende adressen in de gelegenheid gesteld worden om deel te nemen, moet een uitgebreid verslag volgen met onder meer alle aanwezigen, verslagleggen van antwoorden op gestelde vragen, conclusie van de dialoog en indien van toepassing de reden voor geen deelname aan de dialoog. Het plotselinge, onaangekondigde bezoek van de initiatiefnemer, gecombineerd met de minimale verslaglegging én het getekende exemplaar van 'algemene kennisgeving' maakt dat geconcludeerd mag worden dat een omgevingsdialoog niet heeft plaatsgevonden.

Reactie gemeente

Reactie 1. De ontwikkellocaties zijn gelegen in een gebied dat in de 'Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch' (2009) beschreven staat als een overgangszone tussen bebouwde kom en landelijk gebied. In dit gebied dient kleinschaligheid en het wonen in een buurtschapachtige omgeving leidend te zijn. 'Om het overgangsgebied tevens als bufferzone in te zetten is het noodzakelijk dat naast de woonfunctie inderdaad ook het groene karakter van het gebied onderstreept wordt (Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch, 2009). In de visie is gekozen om de toentertijd open gebieden die een toegevoegde waarde hadden voor de beleving van het gebied, open te laten. Deze zijn in de visie aangegeven met 'doorkijk'. Tussen de Meursstraat en Maasstraat is een aaneengesloten groen gebied aangegeven met open ruimte tussen de lintbebouwing.

In de afgelopen 15 jaar is de situatie ter plaatse veranderd en zijn woonpercelen vergroot, nieuwe bebouwing toegevoegd en is er erfbeplanting bijgekomen. Dit resulteert in een kleinschalig(er) en versnipperd landschap tussen de lintbebouwing langs de betreffende wegen. De doorzichten, zoals bepaald in de visie uit 2009, zijn in de huidige situatie beperkt in ruimte en beleving. In ruimte door de toevoeging van (nieuwe) woonpercelen ten koste van onbebouwde grond. In beleving doordat huidige erfbeplanting de doorzichten in diepte en breedte sterk inperken. Van een aaneengesloten groen gebied achter de lintbebouwing is inmiddels geen sprake meer. Doorzichten die nog wel van toegevoegde waarde zijn voor de landschapsbeleving bevinden zich aan de westzijde van de Osseweg.

Het achterliggende doel van de doorkijkjes was het versterken van de lintstructuren in het gebied. Door nieuwe woningen zorgvuldig te positioneren van zichtrelaties zouden bebouwing, openheid en begroeiing in één oogopslag waarneembaar moeten zijn. In het planvoorstel is de lintstructuur versterkt door het toevoegen van woningen die strategisch zijn gepositioneerd aan de weg. Hiervoor worden twee doorkijkjes uit de visie van 2009 opgeofferd, maar dit is een logische invulling van de restanten open ruimte in de versnipperde smalle punt tussen de Meursstraat – Maasstraat. Er is rekening gehouden met het ritme van de lintbebouwing ten opzichte van de weg (voldoende afstand voorgevel tot aan de weg) en met het kleinschalige karakter van het gebied. Door lucht te houden tussen de woningen, te spelen met verspringende rooilijnen en het toevoegen van erfbeplantingen (ook aan de weg) draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van het oude lint.

Daarnaast komen deze nieuwe woningen niet geheel onverwacht, gezien in het bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze” een gebiedsaanduiding op deze locatie is opgenomen en aangeeft dat een wijzigingsbevoegdheid geldt. Hierin staat omschreven dat de huidige bestemming gewijzigd kan worden in onder andere ‘Tuin’ en ‘Wonen’ onder bepaalde voorwaarden. Het wijzigingsplan Maasstraat voldoet aan deze voorwaarden.

Reactie 2. Bij de zoektocht naar de beste positie en oriëntering van de gebouwen tussen initiatiefnemer en de gemeente is juist rekening gehouden met de indeling van de kavel. De tweekapper tussen 6 en 8 is zo gepositioneerd dat vanuit de woning er geen inkijk is op het erf van nummer 8. Ook vanaf een terras achter de nieuwe tweekapper is er geen inkijk doordat de bijgebouwen (garages) normaalgesproken tussen het terras en de tuin staan. Voor de woning nummer 6 is het zo dat zij een brede tuin hebben naar de kant van de tweekapper waar zij inkijk werende beplanting kunnen neerzetten. Aan de andere kant van nummer 8, op de huidige paardenwei, komt een woning te staan. Deze staat ter hoogte waar bij nummer 8 de oprit is gesitueerd. Deze oprit, die tevens voorzien is van inkijk-werende beplanting en hagen, loopt door naar het bijgebouw van nummer 8. De drie woningen in één volume zijn gepositioneerd tussen de bijgebouwen van nummers 8 en nummer 12. De voorkanten en achterkanten van de drie-onder-één-kapwoningen liggen van de buurwoningen gezien achter de bijgebouwen. De privacy schending is niet onevenredig.

Reactie 3. Het voeren van een omgevingsdialoog is vormvrij. Dit betekent dat de initiatiefnemer zelf mag bepalen hoe deze dialoog plaatsvindt. De gemeente Bernheze geeft initiatiefnemers een leidraad mee en de initiatiefnemer heeft deze leidraad gevolgd en ingevuld. Het langs de deuren gaan van omwonenden is een van de mogelijkheden om de omgeving te betrekken bij het plan. Het gaat erom dat de omwonenden op de hoogte zijn van de plannen en dat zij eventueel hun opmerkingen kunnen geven, op basis waarvan de initiatiefnemer kan besluiten de plannen al dan niet aan te passen. Ook zijn er altijd nog andere mogelijkheden voor omwonenden om te reageren op een plan en staat de wettelijke ter inzage en beroepsperiode ook open voor eenieder.

Daarnaast heeft het bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”, waarin de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, destijds ter inzage gelegen en kon de omgeving ook destijds al een zienswijze indienen of hun bezwaar uiten. In de gebiedsaanduiding met de wijzigingsbevoegdheid stond de mogelijkheid al opgenomen om het gebied te veranderen in een locatie voor woningen. Daarnaast heeft het wijzigingsplan ter inzage gelegen waarbij er ook de gelegenheid is gegeven om een zienswijze in te dienen. Reclamant heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Gevolgen voor het wijzigingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging van het wijzigingsplan, bovenstaande reacties lichten dit besluit toe.

Zienswijze 6 – d.d. 30 januari 2024, binnengekomen 31 januari 2024, D/58142

Samenvatting

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

1. In het wijzigingsplan zijn 1 vrijstaande woning en 3 seniorenwoningen ten westen van Maasstraat 8 en een 2-onder-1 kapwoning aan de oostzijde van Maasstraat 8 opgenomen. De 3 seniorenwoningen onder één langgevelkap en de 2 geschakelde woningen passen niet in het straatbeeld. Aan de Maasstraat staan uitsluitend vrijstaande woningen met een open, landelijk karakter. Met de voorgenomen woningen wordt het straatbeeld nadelig aangetast. Tevens merken wij op dat in het plangebied tussen de woning van de reclamant en Maasstraat 8 een fors gedeelte wordt aangeduid als gezamenlijk terrein (groen en parkeren). Wij verzoeken een onderhoudsplicht voor de eigenaren van de woningen in dit plan om verrommeling en verstening (in plaats van vergroening) en daarmee verarming van het straatbeeld te voorkomen.

2. Reclamant stelt dat in het wijzigingsplan NL.IMRO.1721.WPMaasstrongHE-OW01 wordt gesteld: “Een typische dorpsrand waarin de groene ruimtes worden afgewisseld met bebouwingsclusters en historische dorpslinten.” Met de komst van respectievelijk 4 nieuwe woningen ten westen en 2 nieuwe woningen ten oosten van Maasstraat 8, vervallen de groene ruimtes, de open doorkijk en daarmee de typische dorpsrand. Tevens wordt gesteld: *“Het overgangsgebied kan gezien worden als afronding van de dorpsrand.”* Echter wordt gelijk daarna benoemd: *“Bij de ontwikkeling is het behoud van het groene karakter en openheid belangrijk. De nieuwe woningen blokkeren enigszins de openheid vanaf de Maasstraat, echter wordt de openheid vanaf de Ossenweg en het westelijk gelegen zandpad behouden.”* De openheid van de Maasstraat, kenmerkt zich nu door de groene zones. De openheid vergelijken met de twee genoemde toegangswegen vanaf de Osseweg en het zandpad, beide beschikbaar voor fietsers en wandelaars, is geen eerlijk vergelijk. Dat staat voor een letterlijke openheid, een toegangsweg. De openheid zoals gesteld in het bestemmingsplan, staat voor het groene karakter en de figuurlijke openheid met ruimtes tussen de bebouwingen. Op de kaart bij de Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch staat precies het gebied waarop dit wijzigingsplan ziet aangeduid als ‘doorkijk’. De reclamant is van mening dat dit open en groene karakter behouden moet blijven. Het voorgestelde wijzigingsplan en de daarin opgenomen bebouwing zijn in strijd met de wijzigingsbepalingen en in strijd met die ontwikkelingsvisie en het bestemmingsplan ‘De kommen van Bernheze’.

3. Reclamant stelt dat met een eventuele wijziging van de bestemming, de belangen onevenredig worden geschaad. Het plangebied tussen de woning van de reclamant en

Maasstraat 8 heeft nadelige impact op de zichtlijnen vanuit de woning van de reclamant. De oriëntatie van de 3 seniorenwoningen onder één langgevelkap zorgt er bovendien voor dat er direct 3 (!) achtereindgrenzen aan onze achtertuin. Daarmee wordt de privacy van de reclamant flink geschaad. Het verzoek is derhalve om de oriëntatie 180 graden te draaien en de achtereindgrenzen aan de oostelijke zijde van de bebouwing te situeren. Hierdoor vindt de open structuur van de voorzijde van de woningen verbinding met het gezamenlijke terrein aan de voorzijde van het plangebied. Op die manier kan toch nog enigszins een groene doorkijk worden gerealiseerd.

4. Reclamant geeft aan dat zij van beide initiatiefnemers een schets van het ontwerpplan hebben ontvangen met een zeer beknopte toelichting. Echter van de verplichte omgevingsdialog is op geen enkele wijze sprake. Voor het voeren van een juiste omgevingsdialog moeten alle bewoners van de betreffende adressen in de gelegenheid gesteld worden om deel te nemen, moet een uitgebreid verslag volgen met onder meer alle aanwezigen, verslagleggen van antwoorden op gestelde vragen, conclusie van de dialoog en indien van toepassing de reden voor geen deelname aan de dialoog. Het plotselinge, onaangekondigde bezoek gecombineerd met de minimale verslaglegging én het getekende exemplaar van 'algemene kennisgeving' maakt dat geconcludeerd mag worden dat een omgevingsdialog niet heeft plaatsgevonden.

Reactie gemeente

Reactie 1. Het wijzigingsplan Maasstraat ong., nabij 8 voldoet aan de eisen van de geldende gebiedsaanduiding met wijzigingsbevoegdheid. Het aantal te realiseren woningen is in overeenstemming met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Een straat met enkel vrijstaande woningen is in de huidige tijd minder wenselijk geworden omdat onder meer het woonbeleid van de gemeente Bernheze voorschrijft dat er gedifferentieerd gebouwd moet worden. Bovendien is er stedenbouwkundig gezien geen sprake van een onevenredige schaalvergroting.

Allesoverziend zijn wij van mening dat de ontwikkeling aan de Maasstraat past binnen de kaders van de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Bernheze' en de landschappelijke kwaliteit ter plaatse wordt behouden. Onderhoud van groen en/of gezamenlijk terrein ter plaatse van het perceel wordt niet geregeld overeenkomstig van het wettelijk kader waarop het besluit is genomen (Wro) en wordt niet geborgd in de regels of verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. Ter plekke is een landschapsplan opgesteld waarmee ter plaatse wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing en de aanleg van diverse natuurlijke en landschappelijke elementen. Hierbij dient de initiatiefnemer ook rekening te houden met eventueel onderhoud van het perceel. De landschappelijke inpassing is juridisch bindend – als voorwaardelijke verplichting – opgenomen in de planregels (zie artikel 5.3.3).

Reactie 2. De ontwikkellocaties zijn gelegen in een gebied dat in de 'Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch' (2009) beschreven staat als een overgangszone tussen bebouwde kom en landelijk gebied. In dit gebied dient kleinschaligheid en het wonen in een buurtschapachtige omgeving leidend te zijn. 'Om het overgangsgebied tevens als bufferzone in te zetten is het noodzakelijk dat naast de woonfunctie inderdaad ook het groene karakter van het gebied onderstreept wordt (Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch, 2009). In de visie is gekozen om de toentertijd open gebieden die een toegevoegde waarde hadden voor de beleving van het gebied, open te laten. Deze zijn in de visie aangegeven met 'doorkijk'. Tussen de Meursstraat en Maasstraat is een aaneengesloten groen gebied aangegeven met open ruimte tussen de lintbebouwing.

In de afgelopen 15 jaar is de situatie ter plaatse veranderd en zijn woonpercelen vergroot, nieuwe bebouwing toegevoegd en is er erfbeplanting bijgekomen. Dit resulteert in een kleinschalig(er) en versnipperd landschap tussen de lintbebouwing langs de betreffende wegen. De doorzichten, zoals bepaald in de visie uit 2009, zijn in de huidige situatie beperkt in ruimte en beleving. In ruimte door de toevoeging van (nieuwe) woonpercelen ten koste van onbebouwde grond. In beleving doordat huidige erfbeplanting de doorzichten in diepte en breedte sterk inperken. Van een aaneengesloten groen gebied achter de lintbebouwing is inmiddels geen sprake meer. Doorzichten die nog wel van toegevoegde waarde zijn voor de landschapsbeleving bevinden zich aan de westzijde van de Osseweg.

Het achterliggende doel van de doorkijkjes was het versterken van de lintstructuren in het gebied. Door nieuwe woningen zorgvuldig te positioneren van zichtrelaties zouden bebouwing, openheid en begroeiing in één oogopslag waarneembaar moeten zijn. In het planvoorstel is de lintstructuur versterkt door het toevoegen van woningen die strategisch zijn gepositioneerd aan de weg. Hiervoor worden twee doorkijkjes uit de visie van 2009 opgeofferd, maar dit is een logische invulling van de restanten open ruimte in de versnipperde smalle punt tussen de Meursstraat – Maasstraat. Er is rekening gehouden met het ritme van de lintbebouwing ten opzichte van de weg (voldoende afstand voorgevel tot aan de weg) en met het kleinschalige karakter van het gebied. Door lucht te houden tussen de woningen, te spelen met verspringende rooilijnen en het toevoegen van erfbeplantingen (ook aan de weg) draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van het oude lint.

Daarnaast komen deze nieuwe woningen niet geheel onverwacht, gezien in het bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze” een gebiedsaanduiding op deze locatie is opgenomen en aangeeft dat een wijzigingsbevoegdheid geldt. Hierin staat omschreven dat de huidige bestemming gewijzigd kan worden in onder andere ‘Tuin’ en ‘Wonen’ onder bepaalde voorwaarden. Het wijzigingsplan Maasstraat voldoet aan deze voorwaarden.

Reactie 3. Achtertuinen grenzen doorgaans aan elkaar. In gevallen waarbij woningen in een hoek zijn geplaatst, zoals vaak voorkomt bij de hoeken van bouwvlakken, bevindt zich een achtergrens van een achtertuin die grenst aan de zijgrens van de betrokken partij. Het argument dat de zichtlijnen vanuit de woning worden belemmerd door de bouw van drie onder één kap woningen wordt niet ondersteund door de gemeente, aangezien de drie nieuwe woningen zijn gesitueerd achter het bijgebouw van nummer 12. Het is tevens van belang dat de bestaande tuinen afdoende worden afgeschermd, bijvoorbeeld door middel van groenvoorzieningen.

Reactie 4. Het voeren van een omgevingsdialoog is vormvrij. Dit betekent dat de initiatiefnemer zelf mag bepalen hoe deze dialoog plaatsvindt. De gemeente Bernheze geeft initiatiefnemers een leidraad mee en de initiatiefnemer heeft deze leidraad gevolgd en ingevuld. Het langs de deuren gaan van omwonenden is een passende manier. Het gaat erom dat de omwonenden op de hoogte zijn van de plannen en dat zij eventueel hun opmerkingen kunnen geven, op basis waarvan de initiatiefnemer kan besluiten de plannen al dan niet aan te passen. Ook zijn er altijd nog andere mogelijkheden voor omwonenden om te reageren op een plan en staat de wettelijke ter inzage en beroepsperiode ook open voor eenieder.

Daarnaast heeft het bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”, waarin de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, destijds ter inzage gelegen en kon de omgeving ook destijds al een zienswijze of hun bezwaar indienen. In de gebiedsaanduiding met de wijzigingsbevoegdheid stond de mogelijkheid al opgenomen om het gebied te veranderen in een locatie voor woningen. Daarnaast heeft het wijzigingsplan ter inzage gelegen waarbij er ook

de gelegenheid is gegeven om een zienswijze in te dienen. Reclamant heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Gevolgen voor het wijzigingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging van het wijzigingsplan, bovenstaande reacties lichten dit besluit toe.