



Nota zienswijzen

Wijzigingsplan 'Mgr. van den Hurkiaan (naast 12a) te Heesch'

Ontwerp wijzigingsplan 'Mgr. van den Hurkiaan (naast 12a) te Heesch'

Voorliggende Nota zienswijzen wijzigingsplan Mgr. van den Hurkiaan (naast 12a) te Heesch heeft betrekking op het ontwerp wijzigingsplan Mgr. van den Hurkiaan (naast 12a) te Heesch.

Het ontwerp wijzigingsplan 'Mgr. van den Hurkiaan (naast 12a) te Heesch' heeft gedurende zes weken, van 13 februari 2020 tot en met 25 maart 2020, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen.

Op 23 maart 2020 is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is binnen de ter inzage termijn ontvangen en daarom ontvankelijk.

In deze nota is de ingekomen zienswijze samengevat en beantwoord.

Zienswijze d.d. 23 maart 2020, binnengekomen op 23 maart 2020, Mgr. van den Hurkiaan 10b in Heesch.

Samenvatting zienswijze

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

- a. Door de nieuw te bouwen woning aan Mgr. van den Hurkiaan (naast 12a) te Heesch kan er niet meer worden voldaan aan de voorwaarde van de planwijziging uit 2013 (woning tussen 10a en 12a (thans bekend onder nr. 10b): de woning versterkt de ruimtelijke structuur doordat aan beide zijden van de woning open gebied wordt gerealiseerd.
- b. De woning belemmert de doorkijk naar achterliggende akkers/gebied waardoor een gesloten gebied ontstaat. Er wordt niet meer voldaan aan de gemeentelijke ontwikkelingsvisie.
- c. Indien het bestaande landelijke karakter wordt gerespecteerd, wat op blz. 46 staat beschreven, dan gaat dit ten koste van het woongenot van één van betrokken partijen. Anders wordt niet voldaan aan de voorwaarde dat belangen van derden niet mogen worden geschaad. Vanuit privacy-oogpunt is het wenselijk om een verdichte afscheiding te realiseren aan de voorzijde van het bijgebouw bij de woning van reclamant, over een lengte van 15-20 meter.
- d. Bijgebouwen mogen gebouwd worden tot een maximum nokhoogte van 5,5m. De te bouwen woning heeft in de vorm van een bijgebouw een nokhoogte van 6m en is daarmee niet ondergeschikt aan direct omliggende gebouwen. Er dient een hoogte van maximaal 5,5m te worden gehanteerd.
- e. In het plan is opgenomen dat losse bijgebouwen mogen worden geplaatst. Duidelijk moet zijn waar de grens ligt met betrekking tot losse bijgebouwen bij het bijgebouw. Bijgebouwen dienen uit één massa te bestaan.
- f. De achterzijde van de woning loopt over in de tuin en is daarmee leefgebied van de bewoners van de te bouwen woning. Dit sluit aan bij de achterzijde van het bijgebouw op het perceel van en verblijfsruimte van de huisdieren van reclamant. Het aanbrengen van een erfafscheiding is wenselijk in het kader van de privacy.
- g. De woning en de leefomgeving van de bewoners grenst grotendeels aan c.q. staat in contact met het agrarisch gebied door de situering van het bouwvlak tot op de grens van het perceel.

Beantwoording zienswijze

- a. Destijds is voor de woning 10b als randvoorwaarde gegeven dat de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 5 meter bedraagt. Het agrarisch/open gebied achter de woning moet te ervaren zijn vanaf de straat. Door reclamant is op eigen terrein een bijgebouw op de perceelsgrens gerealiseerd. Hierdoor is het agrarisch/open gebied vanaf de staatzijde aan deze zijde van woning niet meer waarneembaar. De nieuwe woning wordt op 3m afstand tot de perceelsgrens gerealiseerd zodat er afstand tussen de bebouwing ontstaat. Vrij-

staande bijgebouwen worden uitgesloten waardoor gebord wordt dat deze zone van 3m onbebouwd en open blijft.

Ter aanvulling en ter zekerstelling wordt in het wijzigingsplan een aanduiding opgenomen 'bijgebouwen uitgesloten' voor de zone van 3 meter, grenzend aan het perceel van reclamant, om zo te waarborgen dat het doorzicht zo goed als mogelijk wordt behouden.

- b. De openheid vanaf de staat is door de hoeveelheid aan toegenomen bebouwing al minder waarneembaar. Uitgangspunt bij het toevoegen van nieuwe bebouwing is zorgen voor afstand tussen bebouwing zodat er een open bebouwingsstructuur ontstaat van vrijstaande woningen met aan beide zijden onbebouwde zones. Dit wordt geborgd door een afstand van 3 meter aan te houden. Daarnaast is het openhouden van het achterliggend gebied uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen. De achterzijde van de nieuwe woning naast 12a komt niet verder het landschap in dan de al aanwezige bijgebouwen van 10b en 12a. Alle bebouwing wordt binnen de bestemming 'Wonen' gerealiseerd. Achter de woning blijft het agrarisch perceel met een diepte van 60 meter behouden. Er is vanaf woning 10b nog ruim zicht op het achterliggende landschap.
- c. Het is voorstelbaar dat vanwege de gewenste privacy een groene erfafscheiding in de vorm van een haag wordt geplant. Deze groene erfafscheiding mag worden gerealiseerd vanaf de voorzijde van het bijgebouw bij de woning van reclamant, over een lengte van 15-20 meter. Door een haag toe te voegen wordt de privacy gewaarborgd maar blijft de groene landelijke uitstraling behouden.
- d. Belangrijk is dat het gebouw als bijgebouw kan worden gezien en dus een ondergeschikte uitstraling heeft. Het krijgt echter wel een woonbestemming en krijgt een bruikbare tweede bouwlaag. Door een bouwhoogte van 6 meter te hanteren is dit ook uitvoerbaar. De hoofdbebouwing 10a waartoe dit 'bijgebouw' behoort heeft een maximale goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Door de lagere bouwhoogte van 6 meter wordt er een voldoende onderschikt gebouw gerealiseerd.
- e. In het wijzigingsplan wordt de regel 'vrijstaande bijgebouwen toegestaan' geschrapt. Hierdoor zijn er alleen niet vrijstaande bijgebouwen toegestaan waarvoor een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter geldt. Door deze aanpassing ontstaat er één bouwvolume bestaande uit hoofdgebouw en evt. bijgebouw. Er zijn dan geen vrijstaande bijgebouwen bij het 'bijgebouw/de woning' mogelijk.
- f. Zie c.
- g. De achterzijde van de nieuwe woning naast 12a komt niet verder het landschap in dan de al aanwezige bijgebouwen van 10b en 12a. Alle bebouwing wordt binnen de bestemming 'Wonen' gerealiseerd. Achter de woning blijft het agrarisch perceel met een diepte van 60 meter behouden. Er is vanaf woning 10b nog ruim zicht op het achterliggende landschap.

Consequenties m.b.t. het wijzigingsplan

- 1. Het plan wordt aangepast door een aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' op te nemen voor de zone van 3 meter grenzend aan nr. 10b om zo te waarborgen dat het doorzicht wordt behouden.
- 2. Het plan wordt aangepast door de regel 'vrijstaande bijgebouwen toegestaan' te schrappen. Hierdoor zijn er alleen niet vrijstaande bijgebouwen toegestaan waarvoor een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter geldt. Door deze aanpassing ontstaat er één bouwvolume bestaande uit hoofdgebouw en bijgebouw. Er zijn dan geen vrijstaande bijgebouwen bij het 'bijgebouw/de woning' mogelijk.