



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Wijzigingsplan 'Dijkstraat ong. en Donzel ong. Nistelrode'

Nota van zienswijzen

Zienswijzefase

Op 12 december 2023 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerpwijzigingsplan 'Dijkstraat ong. en Donzel ong. Nistelrode' (plan-identificatie NL.IMRO.1721.WPnabijDijkstr22-ow02) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerpwijzigingsplan heeft vervolgens van 21 december 2023 tot en met 31 januari 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 één zienswijze ontvangen.

Ontvankelijkheid zienswijze

De ontvangen zienswijze is tijdens de inzagetermijn ingediend en voldoet aan de indieningsvereisten. De zienswijze is daarmee ontvankelijk en wordt in de besluitvorming betrokken.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijzen	d.d.	ingekomen	Kenmerk
Zienswijze 1	26 januari 2024	26 januari 2024	57753

De zienswijze heeft betrekking op het wijzigingsplan 'Dijkstraat ong. en Donzel ong. Nistelrode'.

In deze nota is de ingekomen zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. In de beantwoording is aangegeven of er gevolgen voor het vast te stellen wijzigingsplan zijn.

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan.

Zienswijze 1 – d.d. 26 januari 2024, binnengekomen 26 januari 2024, D/57753

Samenvatting

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

1. In de publicatie in het Gemeenteblad van 20 december 2023 is over de inhoud van het wijzigingsplan het volgende vermeld: “Het wijzigingsplan maakt het toevoegen van een woning mogelijk”. Reclamant geeft aan dat deze omschrijving onjuist en misleidend is. Er worden immers twee woningen toegevoegd en er wordt een bestaand bouwblok verplaatst.
2. Het bevreemdt reclamant dat er geen enkele communicatie of participatie heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de terinzagelegging van dit nieuwe wijzigingsplan. Dit terwijl het college op de hoogte is van de bedenkingen van reclamant. Volgens reclamant is deze werkwijze onzorgvuldig en laat het zien dat de belangen van reclamant ondergeschikt zijn aan de uitvoering van de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers. Volgens reclamant had het college reclamant en andere omwonenden voorafgaand aan het in procedure brengen van een gewijzigd plan moeten informeren over de wijze waarop eerdere gebreken zijn hersteld en reclamant in de gelegenheid moeten stellen om zich daarover uit te laten.
3. Uit de publicatie van het besluit blijkt volgens reclamant niet welk artikel van het bestemmingsplan de grondslag vormt voor het wijzigingsplan. Uit de plantoelichting maakt reclamant op dat dit wijzigingsplan is gebaseerd op artikel 18.5 van het moederplan ‘De kommen van Bernheze’. De toelichting is volgens reclamant echter niet consistent met dit uitgangspunt. Op pagina 10 is onder alinea 2.1.3 “Vigerend bestemmingsplan” verwoord dat het plangebied in het vigerende bestemmingsplan is bestemd als ‘Wonen’. En: “Binnen het plangebied is de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’ opgenomen waardoor het toevoegen van nieuwe wooneenheden ter plaatse passend wordt geacht.” Die conclusie kan volgens reclamant helemaal niet worden getrokken. De ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’ is opgenomen ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 28.5, die voor het vernietigde wijzigingsplan is toegepast. Nu maakt het college gebruik van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 18.5. De aanduiding wro-zone is volgens reclamant daarvoor niet relevant. Die aanduiding zegt dus ook niets over de aanvaardbaarheid van het toevoegen van twee woningen. De plantoelichting is derhalve gebrekkig en onjuist. Getoetst moet worden of aan de voorwaarden van artikel 18.5 wordt voldaan. Volgens reclamant is dit niet het geval.
4. Volgens reclamant kan volgens artikel 18.5 het plan worden gewijzigd en kunnen daarbij twee extra woningen worden toegestaan. Reclamant heeft ten aanzien van het vorige wijzigingsplan aangevoerd dat de toevoeging van twee woningen enkel is toegestaan binnen hetzelfde bouwblok. De Afdeling heeft onvoldoende aanknopingspunten gevonden om diezelfde uitleg te volgen. Nu er opnieuw een wijzigingsplan ter inzage is gelegd, wordt deze vraag opnieuw relevant. Reclamant verzoekt te motiveren hoe deze voorwaarde uit het moederplan dan wel moet worden uitgelegd. Gaat het volgens het college om maximaal twee woningen per perceel? En is dat dan per kadastraal perceel? Of per bouwperceel? Of zijn het er maximaal twee per bestemmingsplan? Of maximaal twee voor het gehele grondgebied van het moederplan? Reclamant verneemt graag de visie van het college c.q. de gemeenteraad op de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid en welke stukken dat ondersteunen. Reclamant is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid vanwege de onduidelijkheid over de toepassing en reikwijdte onvoldoende objectief is begrensd. Kennelijk kunnen er vrij arbitrair telkens opnieuw twee woningen worden toegestaan door het college. Dit gebrek aan objectieve begrenzing is aanleiding om de wijzigingsbevoegdheid buiten toepassing te laten. De bestaande woning moet worden gesloopt om plaats te maken voor de nieuwe tweekapper.

De gesloopte woning mag vervolgens worden herbouwd op een andere plek, waarvoor ook een bouwblok wordt toegekend. Het wijzigingsplan voorziet dus in drie nieuwe woningen. Dit gaat de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid te buiten. Artikel 18.5 biedt geen ruimte om én twee nieuwe woningen toe te staan én een bestaand bouwblok op te schuiven.

5. Het college heeft volgens reclamant over het vorige wijzigingsplan gesteld dat er geen sprake is van een hoeksituatie, omdat het geen onbebouwde hoek is. Deze uitleg is volgens reclamant niet consistent en navolgbaar. In het kader van het wijzigingsplan “Dijkstraat 2 Nistelrode” heeft het college namelijk overwogen dat “de tweede woning ontstaat binnen het vigerende bouwvlak”. En dat “de bestaande woning (die niet wordt gesloopt) dicht bij de kruising van wegen is gelegen dan de (toe te voegen) tweede woning”. Er is daarom “geen sprake van een hoeksituatie als bedoeld in artikel 18.5, sub k”. Uit deze overweging blijkt dat het college zelf ook aanneemt dat de wijzigingsbevoegdheid van artikel 18.5 alleen ruimte biedt om extra woningen toe te laten binnen hetzelfde bouwblok. Ook geeft het college hier dezelfde uitleg aan het criterium “geen hoeksituatie” als reclamant. Alleen voor het onderhavige wijzigingsplan volgt het college een andere lijn. Dat is echter niet te rijmen met de stedenbouwkundige beschrijving in de toelichting op dit ontwerp wijzigingsplan. Daar staat namelijk het volgende: “Doordat enkel de bedrijfswoning is blijven staan, staat deze nu enigszins op een eiland en is er geen sprake meer van clustering rond de kruising”. Dat verandert door dit wijzigingsplan. Toevoeging van de bouwblokken leidt juist tot clustering van woonbebouwing in een hoeksituatie. Dit is in strijd met het criterium van artikel 18.5, sub k.
6. Het wijzigingsplan moet volgens reclamant aansluiten bij de bouwmogelijkheden voor de bestemming ‘Wonen’ in het moederplan. Dat is volgens reclamant niet gebeurd. Het wijzigingsplan kent in allerlei opzichten veel ruimere bouwmogelijkheden toe. Het college gaat hiermee de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid te buiten.
7. Volgens reclamant is de ontsluiting van de nieuwe woningen problematisch. Dit is volgens reclamant door het college al onderkend bij het verlenen van principemedewerking, waar als voorwaarde is gesteld dat de laanbeplanting niet mag worden aangetast. Over het vorige wijzigingsplan is gezegd dat de nieuwe 2-onder-1 kap woning op de hoek van de Dijkstraat en Donzel zou worden ontsloten op de Donzel. In ieder geval de woning die het dichtst bij de woning van reclamant is geprojecteerd. Langs de Donzel staan monumentale beukenbomen. Tijdens de zitting bij de Raad van State is aan de orde gekomen dat deze bomen worden beschermd via het vergunningsstelsel van de APV. Kap van de bomen is onmogelijk gezien het monumentale karakter ervan. Ook is het niet mogelijk om verharding aan te leggen ter plaatse van de kroonprojectie van deze bomen. Dat betekent simpelweg dat er geen mogelijkheid is om deze woning te ontsluiten. In de toelichting op het wijzigingsplan wordt deze beoordeling ten onrechte vooruit geschoven in de tijd. Op pagina 13 staat dat voor het bepalen van de definitieve locatie van inritten, conform het Handboek Bomen 2018 de kwetsbare zone van de bomen moet worden bepaald. Het opstellen van een Boom Effect Analyse (BEA) kan nodig zijn om te laten beoordelen in hoeverre de maatregelen effect hebben op de bomen, en welke alternatieven mogelijk zijn om de bomen te behouden, aldus de toelichting. Artikel 18.5 bepaalt dat de wijzigingsbevoegdheid alleen kan worden toegepast indien de uitvoerbaarheid wordt aangetoond (zie criterium ‘a’). Dit is derhalve meer dan een aannemelijkheidstoets. De BEA moet al worden uitgevoerd en op basis van de uitkomsten moet op voorhand worden aangetoond dat de ontsluiting aan de Donzel kan worden gerealiseerd. Ook moet zeker zijn dat een vergunning op basis van de APV kan worden verleend. Reclamant betwijfelt ten eerste dat dit mogelijk is, omdat de kroonprojecties van de bomen elkaar raken en/of overlappen. Er is simpelweg geen ruimte voor een inrit. Hoe denkt het college dat aan deze voorwaarden van uw

- principemedewerking en het moederplan gaat worden voldaan? Zouden beide woningen worden ontsloten op de Dijkstraat, dan wordt niet langer voldaan aan de voorwaarde van artikel 18.5, sub j, dat de woning is gelegen aan de openbare weg.
8. Reclamant is van mening dat er te omvangrijke bouwmogelijkheden worden toegekend, die afbreuk doen aan de openheid van het gebied, het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse (criterium 'g'). Indien er bomen worden gekapt of beschadigd om de ontsluiting te realiseren, leidt dit tot aantasting van cultuurhistorische waarden (criterium 'h').
 9. Volgens reclamant ontstaan er nadelige gevolgen voor het woonmilieu (criterium 'c') door het volbouwen van een hoeksituatie. De belangen van reclamant worden onevenredig geschaad. Reclamant wordt geconfronteerd met een flinke toename van woonbebouwing, zowel door de woningen zelf als door de toegestane bijbehorende bouwwerken. De waardedaling van de woning van reclamant wordt niet gecompenseerd door de eventuele vergoeding van planschade. Het college heeft niet onderbouwd welk belang noopt tot toekenning van deze bouwmogelijkheden - ten gunste van een particulier - en waarbij de nadelige financiële gevolgen door reclamant moet worden gedragen. Reclamant betwist nu ten noodzaak van deze ontwikkeling. De belangen van reclamant zijn onvoldoende meegewogen bij het verlenen van planologische medewerking.

Beantwoording zienswijze

1. Reclamant is juist dat de omschrijving van het ontwerpplan in het Gemeenteblad van 20 december 2023 niet volledig overeenkomt met de inhoud van het plan. Reclamant is echter niet volledig juist in zijn omschrijving dat het plan het mogelijk maakt om een bouwblok te verplaatsen én twee woningen toe te voegen. Het plan voorziet namelijk in de mogelijkheid tot bouw van één vrijstaande woning aan de Dijkstraat en de mogelijkheid tot de bouw van één twee-onder-een-kapwoning georiënteerd aan Donzel. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat de huidige woning binnen het plangebied (Dijkstraat 22) wordt gesloopt indien de twee-onder-een-kapwoning wordt gerealiseerd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 10 mei 2023 in de uitspraak 202004928/1/R1¹ al geoordeeld dat het toekennen van nieuwe bouwvlakken inherent is aan het mogelijk maken van extra woningen. De omschrijving van het plan in het Gemeenteblad zal, na vaststelling van het plan, zo worden geformuleerd dat het de volledige strekking van het plan omschrijft.
2. Het bieden van inspraak voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan maakt geen onderdeel uit van de in de Wro geregelde wijzigingsplanprocedure. Het niet bieden van inspraak in een eerdere fase heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de procedure. De zienswijze die reclamant heeft ingediend is zorgvuldig in behandeling genomen. Middels de terinzagelegging van onderhavig ontwerpwijzigingsplan worden reclamant en andere omwonenden geïnformeerd over de aanpassingen ten opzichte van het vorige wijzigingsplan en worden zij in de gelegenheid gesteld om zich uit te laten over dit wijzigingsplan.
3. Reclamant is juist dat de toelichting onduidelijk is over welk artikel uit het vigerende bestemmingsplan de grondslag vormt voor het wijzigingsplan. De toelichting is aangepast zodat er enkel naar artikel 18.5 van het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' wordt verwezen en er geen twijfel meer bestaat dat dit artikel de grondslag vormt voor het wijzigingsplan. Direct na de eerste vermelding van de wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 18.5, wordt aangegeven dat in hoofdstuk 3 van de plantoelichting de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk getoetst wordt aan de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid. Volgens reclamant wordt niet voldaan aan de voorwaarden die zijn

¹ ABRvS 10 mei 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1840

opgenomen in artikel 18.5. In onderstaande reactiepunten staat beargumenteerd hoe er door het plan aan de voorwaarden van artikel 18.5 wordt voldaan.

4. De regels van het wijzigingsplan voorzien duidelijk in de mogelijkheid tot het netto toevoegen van maximaal twee extra woningen in het plangebied, mits aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan wordt voldaan. Ofwel wordt er één vrijstaande woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' in het oostelijke bouwvlak gerealiseerd en blijft de bestaande woning bestaan, ofwel wordt de bestaande woning gesloopt, wordt er één vrijstaande woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' in het oostelijke bouwvlak gerealiseerd en wordt er één twee-onder-een-kapwoning ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' in het westelijke bouwvlak gerealiseerd. In beide gevallen resulteert de ontwikkeling in een netto toename van maximaal twee woningen. Er kunnen dan wel drie woningen gebouwd worden, maar dit vereist de sloop van de huidige vrijstaande woning aan de Dijkstraat. In de uitspraak 202004928/1/R1 van 10 mei 2023 stemde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hier eerder al mee in.

De wijzigingsbevoegdheid uit artikel 18.5 van het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' is enkel toe te passen op locaties waar de bestemming 'Wonen' geldt. Elke aanvraag voor toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zal moeten voldoen aan de daarin gestelde voorwaarden. De limiet van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid hangt dus af van het wel of niet kunnen voldoen aan deze voorwaarden.

De wijzigingsbevoegdheid waar onderhavig plan zich op berust, komt uit artikel 18.5 van het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'. Onderhavig plan berust zich op regels uit een vastgesteld bestemmingsplan dat geheel onherroepelijk in werking is getreden. Het argument van reclamant dat de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende objectief begrensd is, had aangevoerd moeten worden tegen het vigerende bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' en niet tegen onderhavig plan.

5. Reclamant beroept zich op artikel 18.5, sub k, van het vigerende bestemmingsplan. Hierin wordt gesteld dat bij het wijzigen van het plan een nieuwe woning niet is toegestaan in een hoeksituatie. Het college stelt dat deze voorwaarde moet worden uitgelegd zodanig dat daarmee wordt voorkomen dat in een onbebouwde hoek een nieuwe woning wordt toegestaan. Volgens het college is in de huidige situatie al sprake van een bestaande woning in een hoeksituatie. Bij de twee scenario's die het plan mogelijk maakt, het handhaven van de bestaande woning of het slopen van deze woning en het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning, is nog steeds sprake van een woning in een hoeksituatie. Hierdoor is er geen sprake van een situatie die de wijzigingsvoorwaarde beoogt te voorkomen. Deze uitleg van de voorwaarde is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 mei 2023 in de uitspraak 202004928/1/R1 als redelijk beoordeeld. Bovendien geeft reclamant aan dat uit de eerdere overweging, in de zaak Dijkstraat 2 te Nistelrode, blijkt dat de gemeente zelf aanneemt dat de wijzigingsbevoegdheid van artikel 18.5 uit het vigerend bestemmingsplan alleen ruimte biedt om extra woningen toe te laten binnen hetzelfde bouwblok. Deze aanname is incorrect (ervan uitgaande dat reclamant met bouwblok doelt op het in het bestemmingsplan beschreven bouwvlak). Als het gaat over artikel 18.5 dan gelden de eisen en regels zoals die vermeld staan in het bestemmingsplan. Artikel 18.5 stelt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om het plan te wijzigen voor het toestaan van maximaal twee extra woningen. Dit houdt in dat artikel 18.5 ook de bevoegdheid verleend om bouwvlakken te wijzigen of toe te voegen. Hieraan zijn een aantal voorwaarden verbonden. In deze voorwaarden wordt niet gesteld dat het bouwen van extra woningen alleen is toegestaan binnen het huidige bouwvlak.
6. Reclamant geeft aan dat het wijzigingsplan niet aansluit bij de bouwmogelijkheden voor de bestemming 'Wonen' uit het vigerende bestemmingsplan en meent dat hiermee de

grenzen van de wijzigingsbevoegdheid worden overschreden. Het vigerende bestemmingsplan stelt volgens artikel 18.5, sub I, dat er aansluiting gezocht dient te worden bij de (bouw)regels van de bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Hoewel het plan niet alle (bouw)regels letterlijk heeft overgenomen, sluiten de nieuwe (bouw)regels er wel degelijk op aan en zijn er beperkt ruimere mogelijkheden opgenomen.

7. Reclamant is juist dat een Boom Effect Analyse (BEA) vereist is om te achterhalen of het realiseren van de ontsluiting van de woningen mogelijk is. Een BEA is inmiddels uitgevoerd om de effecten van de in- en uitritten op de bomen te achterhalen. Bij uitvoering van het plan zal er rekening moeten worden gehouden met de voorwaarden die opgenomen zijn in de BEA. Uit de BEA is gebleken dat ontsluiting mogelijk is aan de Dijkstraat en dat dit niet ten koste zal gaan van de laanbeplanting. Met ontsluiting aan de Dijkstraat blijft de woning gelegen aan de openbare weg, ongeacht de manier van ontsluiting. Daarmee wordt voldaan aan artikel 18,5 sub j van het vigerende bestemmingsplan.
8. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 10 mei 2023 in de uitspraak 202004928/1/R1 geoordeeld dat het plan geen afbreuk doet aan de openheid van het gebied, het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De Afdeling van bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde dat: *“De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat het college zich niet op dat standpunt heeft mogen stellen. Daarbij betreft zij dat de gronden tussen de woning van [appellant] en het plangebied nu bestaan uit onbebouwd grasland en dat het planologisch regime voor die gronden niet voorziet in hoofdgebouwen. Er bestaat dus nog een afwisseling tussen bebouwing en openheid met een mogelijkheid tot doorkijk. [appellant] heeft verder niet onderbouwd welke cultuurhistorische waarden teniet gaan doordat het plan in bebouwing voorziet op de nu nog onbebouwde graslanden binnen het plangebied. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het plan afbreuk doet aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit of dat de cultuurhistorische waarden in het gebied worden aangetast”*. Daarmee wordt voldaan aan artikel 18.5, sub g, van het vigerende bestemmingsplan. Bovendien vindt er geen kap of beschadiging van bomen plaats, worden de cultuurhistorische waarden niet aangetast en wordt er dus ook voldaan aan artikel 18.5, sub h, van het vigerende bestemmingsplan.
9. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 10 mei 2023 in de uitspraak 202004928/1/R1 geoordeeld dat het woonmilieu van reclamant niet onevenredig wordt aangetast door het plan. De Afdeling van bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde dat: *“Hoewel het uitzicht van [appellant] vanuit zijn woning als gevolg van het plan wel verandert, is de Afdeling van oordeel dat het college daarin geen aanleiding had moeten zien voor het oordeel dat zijn woonmilieu daardoor onevenredig wordt aangetast. Daarbij is van belang dat het uitzicht van [appellant] vanuit de woning al niet geheel vrij is door de bestaande woning, er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht en dat nog steeds sprake is van een ruime afstand tot de voorziene bebouwing”*. Daarmee wordt voldaan aan artikel 18.5, sub c, van het vigerende bestemmingsplan. Reclamant is zelf verantwoordelijk voor het indienen van een verzoek tot financiële compensatie in verband met een mogelijke waardedaling van zijn woning. Indien reclamant aanspraak meent te hebben op nadeelcompensatie dan kan hij daarvoor schriftelijk een aanvraag indienen. Verdere informatie is te vinden op <https://www.bernheze.org/inwoners-en-ondernemers/bouwen-en-verbouwen/nadeelcompensatie/>.

Gevolgen voor het wijzigingsplan

1. De omschrijving van het plan zal bij publicatie voor vaststelling worden aangepast ten opzichte van de omschrijving die eerder gebruikt is bij publicatie voor het ontwerpplan.
2. Geen aanpassingen.
3. De toelichting is zo aangepast dat er enkel verwezen wordt dat middels artikel 18.5 van het vigerende bestemmingsplan het toevoegen van twee woningen mogelijk gemaakt wordt. Er wordt daarbij niet meer verwezen naar het 'wro-wijzigingsgebied'.
4. Geen aanpassingen.
5. Geen aanpassingen.
6. Geen aanpassingen.
7. Er is een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd om de effecten van de ontwikkeling op de omliggende bomen in kaart te brengen. De resultaten van de BEA zijn verwerkt in de toelichting van het plan en via de planregels is geborgd dat de ontsluiting aangelegd wordt volgens de voorwaarden die opgenomen zijn in de BEA. De BEA is toegevoegd als bijlage aan de toelichting.
8. Geen aanpassingen.
9. Geen aanpassingen.

Overzicht van wijzigingen ingevolge zienswijze Dijkstraat ong. Donzel ong. Nistelrode

Toelichting

1. De toetsing aan het vigerende bestemmingsplan is aangepast in paragraaf 2.1.3.
2. De planbeschrijving is aangepast in paragraaf 2.2.1.
3. De ontsluiting van het plan is aangepast in paragraaf 2.2.4.
4. De resultaten van de Bomen Effect Analyse zijn toegevoegd in paragraaf 4.12.

Planregels

1. Aan artikel 3.2.1 (Algemeen) is *sub e* toegevoegd. Middels dit artikel worden de aanbevelingen vanuit de BEA geborgd.

Overzicht van ambtshalve wijzigingen Dijkstraat ong. en Donzel ong. Nistelrode

Toelichting

1. In paragraaf 3.3.2 is een toets aan de Structuurvisie Bernheze vervangen door een toets aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040.
2. Er is aanvullend onderzoek naar asbest uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn verwerkt in paragraaf 4.1.
3. In paragraaf 4.6.2.1 is verder onderbouwd hoe er wordt omgegaan met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op nabijgelegen agrarische percelen.

Planregels

1. In artikel 3.2.3 (Hoofdgebouwen) is *sub b* gesplitst.
2. Aan artikel 3.2.3 (Hoofdgebouwen) is *sub d* toegevoegd.
3. In artikel 3.2.4 (Bijgebouwen) is *sub a* aangepast.
4. In artikel 3.2.5 (Carports en overkappingen) is *sub a* aangepast.